



COMUNE DI GASSINO TORINESE

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE N.2

VARIANTE PARZIALE AI SENSI ART.17 comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME di ATTUAZIONE

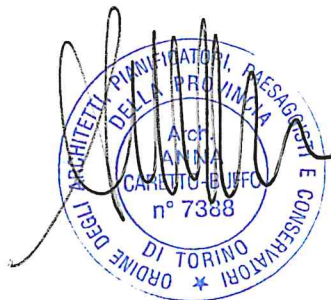
COMUNE DI
GASSINO TORINESE

Arr. il 26 OTT 2017

Prot N° 22057

Cat.....class.....fasc

Risposto il



PROGETTO DELLA VARIANTE N.2: ANNA CARETTO BUFFO ARCHITETTO

ART.1 – CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE N.2

La presente **VARIANTE N. 2** al PRG vigente approvato con D.G.R. 30/12/2011n.17-3205 costituisce VARIANTE PARZIALE ai sensi del 5° comma art.17 della LUR 56/77 e s.m.i..

ART. 2 -ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE N.2

Sono elementi costitutivi della VARIANTE N.2 i seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NOME DI ATTUAZIONE, avente valore prescrittivo e costituito dal presente documento

ART.3 – INTEGRAZIONI E MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Al vigente testo delle Norme di Attuazione approvato con D.G.R. 30/12/2011 n.17-3205, sono apportate le seguenti modifiche:

A) - Articolato normativo

Vengono modificati gli articoli:

ART. 3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG
ART. 20	NORME TRANSITORIE E FINALI
ART. 22	NORME SPECIFICHE DI AREA
ART. 22.1.1	AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E RECUPERO – R0/1
ART. 22.2.1	AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
ART. 22.2.4	AREA CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA – R1/4
ART. 22.3.1	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO – R2
ART. 22.7.1	AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO – P2/3
ART. 22.10.1	AREA TERZIARIO-COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE- T3
ART. 22.11.1	AREA AGRICOLA
ALLEGATO B	L1 – LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA

Il testo degli articoli è sostitutivo di quello vigente

Gli articoli modificati sono riportati nell'allegato "A" al presente articolo, di cui a seguito.

L'allegato "A" ha valore prescrittivo.

ALLEGATO A) all'art.3

ART. 3

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal P.R.G. si attuano:
 - a con Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), tra quelli indicati all'art.32 della L.R. 56/77 e s.m.i. con i contenuti, gli elaborati e le procedure di formazione e d'approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della citata legge e dalla legge regionale 9.4.1996 n.18, la cui approvazione è preventiva al rilascio dello strumento diretto
 - b con strumento diretto, e cioè tramite :
 - b.1 permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5° L.R. 56/77.
 - b.2 permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.
2. Il presente Piano, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione dei S.U.E., salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art.17 comma 8° punto e) della L.R. 56/77 e s.m.i., e da adottare ai sensi del 9° comma, art.17.
In tali ambiti, successivamente all'approvazione del SUE, si applica lo strumento diretto.
3. In presenza di SUE, nel rispetto delle prescrizioni quantitative previste dal PRG per l'area di intervento, l'eventuale disegno urbanistico di dettaglio operato dal P.R.G. all'interno del perimetro di SUE è indicativo e, pertanto, può essere variato senza che ciò costituisca Variante di Piano, purché vengano salvaguardate le quantità di aree per servizi individuate, tramite redistribuzione delle stesse sull'area di intervento, e le interconnessioni della viabilità con le aree urbanistiche limitrofe.
4. Per gli ambiti sottoposti a SUE l'attuazione delle previsioni di PRG potrà avvenire tramite predisposizione di più SUE, comprendenti almeno il primo SUE i due terzi del valore catastale degli immobili definiti dall'ambito perimetrato indicato nelle TAVOLE di PRG, o di unità minima di superficie territoriale stabilita nella scheda di area normativa, e fatte salve ulteriori specificazioni riportate nelle schede normative.
In presenza di attuazione di più SUE è fatto obbligo del rispetto del disegno del PRG, relativamente al disegno della viabilità.
Le aree a servizi potranno essere ridistribuite territorialmente all'interno dell'ambito del SUE.
La proposta di SUE dovrà essere corredata da uno studio urbanistico di massima esteso a tutto l'ambito territoriale delimitato a SUE.

ART. 20

NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo definito dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal presente PRG, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
2. I volumi chiusi da tre lati a destinazione non residenziale (fienili, travate) nonché le strutture iniziate in base a titolo autorizzativo valido, esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'intervento nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono.
3. I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.
4. Nelle aree consolidate e di completamento **R0, R1, R2, R3/2-R3/3-R3/4, P1, P2, T1** le presenti norme generano effetti, decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del P.D. del presente Piano, ai sensi dell'art. 85, 5° comma. L.R. 56/77
5. Dalla data di adozione del P.P. del presente PRG, sino alla data indicata al precedente comma 4, si applicano le norme di "salvaguardia" più restrittive, ai sensi dell'art. 58 della L.r. 56/77 e s.m.i.
6. Sono confermate le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati precedentemente all'adozione delle presenti Norme, e tuttora vigenti
7. Le aree a servizi dismesse in base a strumenti attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere retrocesse all'uso privato solo se non individuate a servizi nel PRGC. Dette aree, qualora non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia desumibile da previsioni urbanistiche, accedono alla proprietà di coloro che hanno immobili confinanti con le stesse, con modalità, e previo versamento del prezzo, che saranno determinati nei modi da stabilirsi con successivo ed apposito provvedimento.
Dette aree saranno accorpate alla proprietà acquirente, assumendone la stessa destinazione d'uso. L'area acquisita non possiede capacità edificatoria.

ART. 22

NORME SPECIFICHE DI AREA

- 5. Compatibilità cartografica e normativa**
Le attività improprie in contrasto con la destinazione d'uso insediativa prevalente, non puntualmente indicate o per le quali esistono contrasti di classificazione, si intendono riconducibili e normate dalla casistica prevista per singola area specifica, qualora le stesse risultino in atto alla data di adozione del PRG approvato dalla Regione con D.G.R. n°9-13113 del 26.07.2004.
Tale condizione dovrà essere attestata da adeguata documentazione probatoria, (accatastamento, atto di proprietà, ecc.)
- 6. Dimensionamento delle aree**
Il dimensionamento della capacità edificatoria laddove riportato nelle schede di area normativa ha valore indicativo e non vincolante. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del PRG si intende prevalente la documentazione probatoria risultante dal rilievo topografico o da documentazione catastale.
- 7. Discordanze di rappresentazione grafica**
Nel caso di discordanza della rappresentazione grafica delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua tra le Tavole di Piano e quelle Geologiche, è prevalente l'indicazione della Tavola Geologica.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

- 2. Classe IIa** per morfologia collinare a moderata pendenza
Per gli interventi rientranti in Classe IIa, oltre al rispetto del suddetto D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere indagini geognostiche dirette accurate, per valutare la potenza dello strato di copertura del substrato e le sue condizioni di stabilità, e per individuare l'eventuale presenza di una falda idrica e la sua soggiacenza rispetto al piano di campagna,
- 3. Classe IIb** per moderata soggiacenza della falda idrica;
oltre al rispetto del D.M. 14/01/2008, si dovranno prevedere adeguate verifiche idrogeologiche dirette relative alla soggiacenza della falda idrica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 edilizia convenzionata

Per interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia che abbiano capacità teorica edificabile superiore a 2500 mq di Sul è fatto obbligo dell'individuazione di una quota di Sul pari al 20% della Sul totale, da convenzionare ai sensi degli artt.7-8 legge 10/77 e s.m.i.

2 prescrizioni ambientali – vincoli di tutela del patrimonio edilizio di antica formazione

- 1 Sulle Tavole di PRG sono individuati con simbologia specifica gli edifici che rivestono testimonianza storica del passato, per i quali il PRG ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo delle fronti.
- 2 Per gli edifici esistenti di antica formazione, l'intervento di recupero dovrà prevedere la salvaguardia di eventuali elementi tipologici dell'architettura tradizionale locale, ritenuti significativi a giudizio della C.I.E..
- 3 Sono classificati di antica formazione tutti gli edifici che datano epoca di costruzione antecedente al 1942 e che non hanno subito trasformazioni tali da renderli non identificabili con gli elementi architettonici della tradizione locale, e che non presentano fenomeni di criticità fisico-funzionale e strutturale.
- 4 Per la parte di area ubicata a valle della S.S. 590 è compresa nella zona U2 del Piano d'Area, gli interventi sono descritti, oltre che nei precedenti commi, anche nel comma 7.3, punto 7.3.3, dell'art. 10.C delle presenti Norme.
- 5 I fronti dei fabbricati ex-opificio Sobrero, destinati a residenza, si intendono vincolati. Sono comunque ammesse contenute modificazioni dei prospetti dei fabbricati per interventi di adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto dell'equilibrio morfologico-tipologico preesistente

3 intervento di adeguamento igienico-funzionale

- 1 per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento della Sul nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq x unità immobiliare.
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistenteL'eventuale Sul residua, derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria, è da computare all'interno del 20%
- 2 è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.
- 3 per i fabbricati pertinenziali di attività secondarie esistenti è ammesso, una sola volta, l'intervento di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, e per Sul max = 20% della Sul esistente e comunque per una Sul di nuova edificazione complessiva (sul totale dell'area fondiaria) max =100 mq.L'intervento dovrà essere coerente con le norme legislative inerenti l'attività in esercizio.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

**PEREQUAZIONE ECONOMICA DELLE AREE PER SERVIZI LOCALIZZATE NEGLI AMBITI
ATTUATI PER LOTTI**

Negli ambiti subordinati alla modalità attuativa dello Strumento diretto Convenzionato, qualora attuati per lotti di intervento, la dismissione delle aree per servizi è così normata:

- 1 - lotti di intervento privi di individuazione di aree per servizi: monetizzazione delle aree secondo standard richiesto
- 2 - lotti di intervento con individuazione di aree per servizi: dismissione delle aree individuate.

Qualora la quantità delle aree dismesse sia superiore allo standard teorico richiesto, deve essere riconosciuto il valore della quantità in eccedenza, da dedurre dal contributo di costruzione.

ART. 22.3.1	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO	R 2
--------------------	---	------------

CARATTERISTICHE DELL'AREA
parti del territorio, comprendenti lotti liberi ineditati, interclusi o a margine del tessuto urbano, la cui utilizzazione non comporta costi di soglia da infrastrutturazione
classificate ai sensi dell'art.13 lett.f) L.R.56/77 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG
utilizzazione edificatoria in funzione residenziale

DESTINAZIONI D'USO	
PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr

TIPO DI INTERVENTO
NC nuova costruzione

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Strumento diretto	Per ambito R2/1
Strumento diretto convenzionato	Obbligatorio per gli ambiti individuati R2/2 ed esteso a tutta l'area perimetrata, con esclusione della superficie fondiaria pertinenziale a fabbricati esistenti
SUE	Obbligatorio per l'ambito R2/3

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI							
Aree	modalita'		Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt	Np n.
R 2/1	Strumento diretto			0,25	0,30	8	2
R 2/2a	Strum. dir. conv.		0,25	0,35	0,30	8	2
R 2/2b	Strum. dir. conv.		0,25	0,35	0,30	8	2
R 2/2c	Strum. dir. conv.		0,25	0,35	0,30	8	2

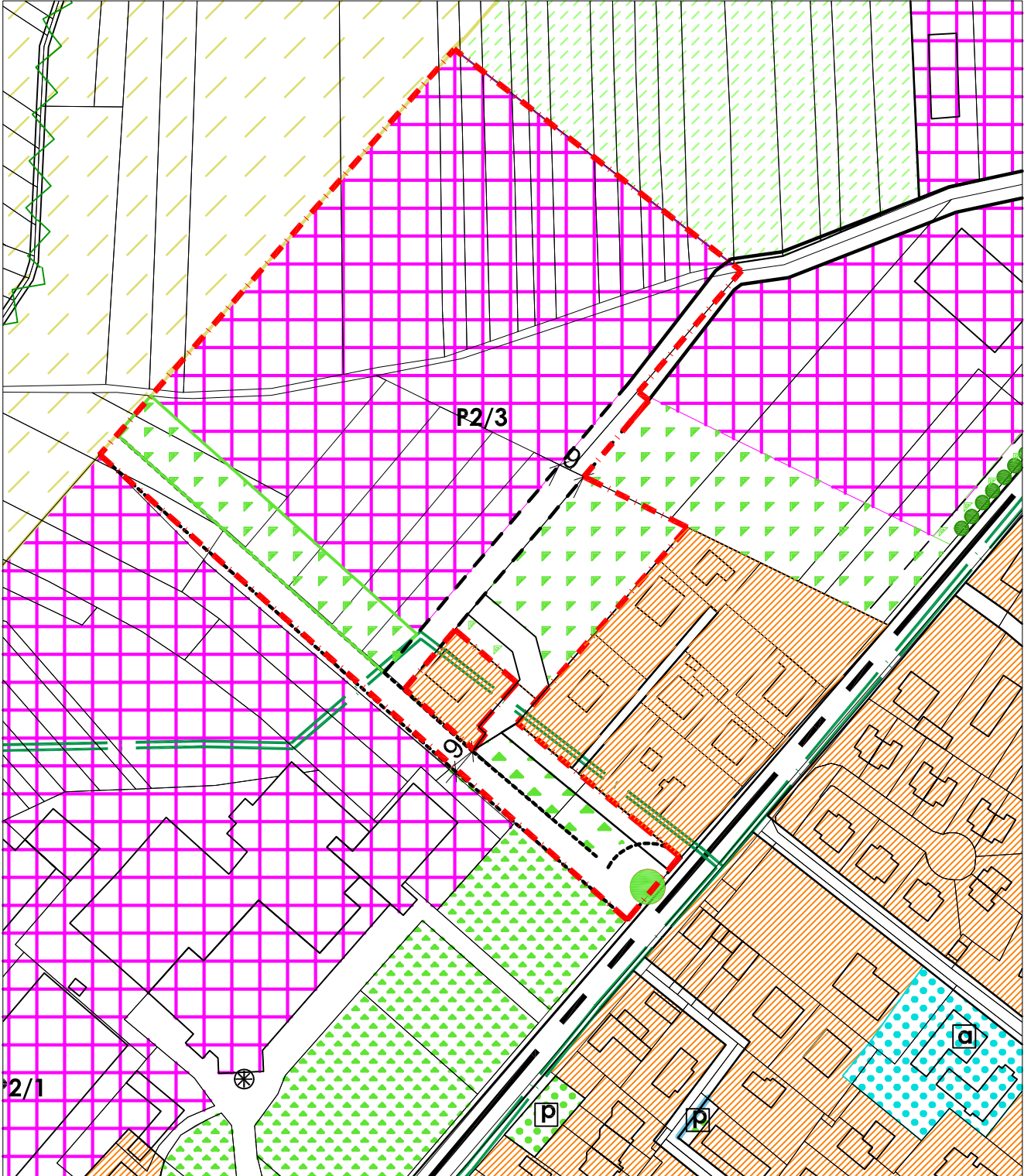
ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

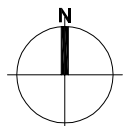
AREA P 2/3

■■■■■■■■■■ PERIMETRO AMBITO SOTTOPOSTO A SUE



PROGETTO: SERGIO BERTOGGIO ARCHITETTO
PROGETTO VARIANTE N.2 - ANNA CARETTO BUFFO ARCHITETTO

SCALA 1:2000



ART. 22.10.1

AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE

T 3

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe IIc

PRESCRIZIONI

1 Classe IIc

Qualsiasi intervento che aumenti la capacità insediativa dell'area deve essere valutato in relazione alla regimazione delle acque del Rio di Valle Baudana e devono essere individuati interventi per scongiurare il ristagno di acque superficiali nell'area. Si sconsiglia la realizzazione di locali interrati al di sotto della quota dell'attuale piano campagna. Inoltre è richiesta l'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera (D.M. 14/01/2008).

2 Si richiamano le indicazioni riportate al capitolo "Aspetti idrogeologici" della Relazione Idraulica – elaborato IDRO 4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 ambiti vincolati

- vincolo di inedificabilità assoluta fascia di protezione del Rio di Valle Baudana mt.50
- vincolo di tutela paesaggistica: fascia di profondità mt. 150 dalla sponda del Rio di Valle Baudana
- fascia di inedificabilità mt.30 da viabilità provinciale (ex-SS 590), sino alla definizione del tracciato della tangenziale Est.

2 prescrizioni morfologiche

Da definire in sede di SUE

3 strutturazione urbanistica

L'area è suddivisa in n.2 sub-aree, separate dalla nuova viabilità in progetto di collegamento tra la ex-SS 590 e strada del Cerreto.

La posizione della nuova viabilità e la posizione delle sub-aree potrà essere modificata in sede di SUE

4 caratteri progettuali e dimensionali dell'intervento

La quantità di superficie territoriale computabile ai fini della definizione da destinare alla localizzazione commerciale NON potrà essere superiore a mq. 38.000, per una Sul risultante pari a mq. 15.200 (fatte salve ulteriori disposizioni in sede di SUE).

5 compatibilità localizzativa

La costruzione di stazioni di servizio e rifornimento carburanti è ammessa senza particolari limitazioni, comunque da realizzare in sede di attuazione del SUE.

6 prescrizioni di salvaguardia della salute pubblica

Presso l'area :

- a) non può essere modificata la destinazione e le modalità d'uso, rispetto agli scenari previsti dall'Analisi di Rischio (percorsi di esposizione e bersagli)
- b) non possono essere eseguiti scavi nella porzione di sottosuolo al di sotto della rete di allerta, in assenza di apposite precauzioni per gli operatori e di obbligo di smaltimento del terreno di scavo nel rispetto della normativa in materia di rifiuti.

(In conformità al parere della Provincia di Torino, Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche, in data 04/02/2013 prot. 21977/LB3/GLS) e come da determina prot. n.18209 del 22/8/2013.

ART. 22. 11.1

AREA AGRICOLA

A

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 rilascio titolo abilitativi - quantità edificabile

- 1 Il permesso di costruire è rilasciato ai soggetti previsti dall'art.25, 3°, 4' e 10° comma L.R. 56/77.
- 2 Per le residenze rurali, nel limite della volumetria prescritta il volume ammissibile per nuove costruzioni sarà determinata dal n° di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la tabella "A" allegata.
Per ciascun addetto è attribuito un volume di 200 mc. (66 mq di Sul) e 150 mc. (50 mq di Sul) per ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda con minimo assoluto di mc.400. (133 mq Sul)

2 recupero edifici rurali abbandonati

- 1 Per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere MA,MS,RR,RE, del precedente art.11 senza aumento di volume e possono essere destinati ad usi civili **r** e **tr3** con permesso di costruire oneroso, soltanto se dotati di efficienti allacciamenti al pubblico servizio.

3 compatibilità localizzativa

- 1 Sono ammesse attività per il tempo libero **tr4** compatibili con la coltivazione dei fondi che non comportino trasformazione del suolo.

4 strutture ed attrezzature di servizio

- 1 **serre**
Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa l'autorizzazione per la costruzione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, alla seguenti condizioni:
 - a) la superficie coperta da serre non superi i 2/3 dell'area asservita;
 - b) l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt.4;
- le distanze minime non siano inferiori a mt.10 da edifici comunque destinati, da strade (salvo distanze maggiori previste dal PRGC) e da confini, e mt. 20 dalle sponde fluviali salva autorizzazione della Commissione Locale per il Paesaggio.
 - c) sia opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento della acque.
 - e) per la realizzazione di serre del tipo a tunnel, di larghezza non superiore a metri 6 e altezza non superiore a metri 3, è prescritta una distanza minima dagli altri edifici di metri 3, ovvero metri 5 se trattasi di pareti finestrate ad uso abitativo, fermo restando le distanze minime di mt.20 dalle sponde fluviali, metri 5 dai confini e le fasce di rispetto stradale previste dal PRGC.

ART. 22. 11.1	AREA AGRICOLA	A
----------------------	----------------------	----------

2 bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli

I soggetti non imprenditori agricoli possono realizzare bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli con sup. coperta non superiore a 16 mq. e H. non superiore a mt. 3 misurata al colmo, con divieto assoluto di impianti di qualsiasi tipo, quale pertinenza dichiarata con atto unilaterale di fondi coltivati superiori a 2000 mq.

Tali edifici saranno in muratura finita, intonaco a civile e copertura in tegole di laterizio. In alternativa possono essere realizzati prefabbricati in legno con copertura in lamiera verniciata.

Sono ammessi manufatti aventi superficie coperta di mq. 8,00 e area di pertinenza dichiarata con atto unilaterale di fondi coltivati superiori a mq. 1000, aventi H max al colmo di mt.2,00. Potranno essere realizzati esclusivamente in legno.

Tali edifici sono assentibili nelle aree di cui al precedente art. 10 con le procedure autorizzative in esso previste.

Le presenti strutture NON sono ammesse nelle aree Ara

5 insediamenti agricoli in area impropria

1 Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi del tipo MA, MS, RR art.10 senza aumento di volume, sono ammessi interventi dei tipo RE e NC in caso di cambio di destinazione coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento.

6 vincoli sovraordinati

Nelle aree incluse nel Piano d'Area del Po valgono le disposizioni limitative di cui all'art. 10.C delle presenti norme, nonché quelle contenute negli stessi piani citati.

L'area agricola a valle della S.S. 590 ricade nelle zone N2, N3 e A1 e A2 del Piano d'Area, come riportato nella tabella "aree agricole vincolate".

Per le aree agricole boscate e soggette a vincolo idrogeologico individuato in cartografia si rimanda al regime autorizzativo di cui ai precedenti artt. 9.F e 10.B3.

7 prescrizioni morfologiche

Ogni intervento, sia per la realizzazione di residenze rurali che di strutture agricole, dovrà garantire un corretto inserimento ambientale.

La C.I.E. potrà fissare, di volta in volta, delle prescrizioni in merito alla tipologia dei materiali e all'aspetto cromatico dei vari elementi costruttivi.

AREE AGRICOLE VINCOLATE	
CARATTERISTICHE DELL'AREA e NORMATIVA SPECIFICA	SIMBOLOGIA

AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE	Ara
Caratteristiche: Aree libere destinate all'attività agricola, contigua agli abitati, od interclusa e limitrofa al sistema dei corsi d'acqua, e costituente naturale cornice ambientale	
Finalità del PRG salvaguardia fisico-morfologica con vincolo di inedificabilità; ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, senza modificazione dello stato dei luoghi, se non per quanto dovuto alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione	

ART. 22.3.1

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

R 2

**ULTERIORI PRESCRIZIONI
CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AREA N. 2/1

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 6307
Sus interne DA DISMETTERE	mq -	SUL MAX REALIZZABILE	mq 1577
<ul style="list-style-type: none"> Sus = monetizzazione per quantità pari a 30 mq/35 mq Sul = mq. 1352 Parte dell'ambito è localizzato in Classe Ila 			

AREA N. 2/2

AMBITO N. 2/2a

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 3972	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 3343
Sus interne DA DISMETTERE	mq 520	SUL MAX REALIZZABILE	mq 993
<ul style="list-style-type: none"> Sus = monetizzazione differenza tra Sus interne dimesse e standard 30 mq/35 mq Sul, per quantità pari a 689-520 = 169 mq La capacità edificatoria residua dell'area è data dalla differenza tra Sul teorica e Sul esistente 			

AMBITO N. 2/2b

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 5578	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 4607
Sus interne DA DISMETTERE + area per ampliamento viabilità	mq 847	SUL MAX REALIZZABILE	mq 1395
<ul style="list-style-type: none"> Sus = monetizzazione differenza tra Sus interne dimesse e standard 30 mq/35 mq Sul, per quantità pari a 974-847 = 127 mq 			

AMBITO N. 2/2c

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 10089	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 8615
Sus interne DA DISMETTERE	mq 1392	SUL MAX REALIZZABILE	mq 2522
<ul style="list-style-type: none"> Sus = monetizzazione differenza tra Sus interne dimesse e standard 30 mq/35 mq Sul, per quantità pari a 2161-1392 = 769 mq La capacità edificatoria residua dell'area è data dalla differenza tra Sul teorica e Sul esistente 			

AREA N. 2/2 – prescrizioni particolari

L'accessibilità viaria alla S.P. 97 potrà avvenire esclusivamente con derivazioni adeguatamente attrezzate, previo progetto approvato dall'Ente Provincia.

AREA N. 2/3

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 13110	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 8465
Sus interne DA DISMETTERE + area per viabilità	mq 2307	SUL "interna" MAX REALIZZABILE	mq 3933
<ul style="list-style-type: none"> Sus = monetizzazione della differenza tra Sus dimesse e standard pari a 30 mq/35 mq Sul La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. 			

ART. 22.3.1

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

R 2

- Obbligo di reperimento quota di E.R.P ex-artt. 7-8 legge 10/77 pari a 20% Sul totale teorica
- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 4232 mq , nel rispetto di $U_f=0,50$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 299, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.16.1
La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa
- relativamente al lotto di terreno localizzato tra la strada esistente a nord e la prevista viabilità di collegamento ad est (proseguimento dell'attuale via Gramsci) il piano di riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi è definito dalla quota media della viabilità esistente a nord, in considerazione della caratteristica dell'area, costituita da morfologia depressa.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 interventi ammessi sugli edifici esistenti

- 1- interventi di: MO/MS manutenzione ordinaria/straordinaria - RR restauro e risanamento - RE ristrutturazione edilizia - DR demolizione con ricostruzione - AA ampliamento
- 2 - per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento della Sul nel rispetto delle seguenti norme:
 - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq,
 - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente
- 3 - è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art. 12.1 delle presenti norme.

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Area con presenza di impianti produttivi esistenti ed in progetto già individuata dal PRGC approvato (ex-area Pc)

FINALITA' DEL PRG

conferma con possibilità di ampliamento delle unità produttive esistenti, completamento urbanistico attraverso l'utilizzo degli spazi interclusi tramite preventiva predisposizione di S.U.E., per localizzazione e rilocalizzazione attività produttive non inquinanti.

DESTINAZIONI D'USO

PRINCIPALI	SECONDARIE
p1 - p4	sp

TIPO DI INTERVENTO

MO manutenzione ordinaria	NC nuova costruzione
MS manutenzione straordinaria,	DR demolizione con ricostruzione vincolata
RR. restauro e risanamento conservativo	S sostituzione edilizia
RE ristrutturazione edilizia	D demolizione senza ricostruzione
	AA ampliamento x adeguamento

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento diretto	
Strumento diretto convenzionato	ambito P2/1 e P2/2 per interventi di nuova costruzione e/o ampl.to
SUE	per ambito perimetrato e individuato con codice P 2/3 , esteso ad una unità minima di intervento = 9.000 mq

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

modalita'	Ut mq/mq	Uf mq/mq	Rc mq/mq	H mt
Strumento diretto	-			11
Strumento diretto conv.to	-	0,80 -0,50	0,50	11
SUE (*)	0,30		0,40	11
(*) per area P 2/3				
Vedere ulteriori prescrizioni				

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Vedere prescrizioni specifiche

PARAMETRI AMBIENTALI

Le superfici libere dovranno essere opportunamente attrezzate per la raccolta delle acque di "prima pioggia"

ART. 22.7.1	AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO	P 2
--------------------	--	------------

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO
Esistenti

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO	
CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA	P2/2 - P2/3 Classe I la porzione sopra il terrazzo morfologico; Classe IIc la porzione inferiore. P 2/1 Classe I
PRESCRIZIONI	
<p>1 Nei settori in Classe I non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008 .</p> <p>2 Gli interventi rientranti in Classe IIc devono essere valutati in relazione alla criticità idraulica e alla vulnerabilità attraverso dettagliate verifiche idrauliche e geologiche, volte a definire nel dettaglio gli interventi e gli accorgimenti tecnici necessari per eliminare e mitigare le criticità presenti. Inoltre è richiesta la verifica della capacità portante dei terreni di appoggio (ex- DM 14/01/2008)</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
1	intervento di adeguamento igienico-funzionale
<p>Per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti entro il 10% di superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico - sanitario coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio.</p>	
2	superficie a servizi
<p>In sede di ristrutturazione e di nuova costruzione e ampliamento è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza dell'intervento da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77.</p> <p>Per interventi sottoposti a SUE è prescritta la dismissione di $Sus = 20\%$ della St.</p> <p>E' ammessa la monetizzazione di dette aree a servizi nella misura non superiore alla metà delle stesse.</p> <p>Le aree dismesse dovranno essere individuate in fregio alla viabilità principale o di servizio, o secondo localizzazione cartografica delle Tavole di Piano</p>	

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

3 prescrizioni ambientali

1 L'area classificata a servizi, localizzata tra il fabbricato "ex-opificio Sobrero" e la ex-SS 590 assume rilevanza di verde privato di valore ambientale, con funzione di salvaguardia paesaggistica del fronte del fabbricato, e di "filtro ambientale" tra l'area produttiva e gli insediamenti urbani residenziali.

Non sono ammesse alterazioni dello stato dei luoghi se non per quanto connesso alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle alberature esistenti e dell'area prativa, fatte salve ulteriori indicazioni del presente PRG.

2 Nelle aree a confine con aree classificate residenziali è prescritto una fascia di arretramento di mt. 20 da destinare a verde privato piantumato con alto fusto o servizi pubblici.

In ogni caso deve essere garantita una distanza non inferiore a mt. 30 dagli edifici residenziali esistenti anche ricompresi in aree esterne a quelle di intervento.

3 Viene stabilita una fascia di arretramento stradale inedificabile lungo la ex-SS 590 pari a mt. 10,00, da osservare in area P2/2

L'area occupata da tale fascia concorre alla formazione del rapporto di utilizzazione edificatoria.

L'area a destinazione a verde individuata sul fronte strada ex-590 assolve a funzione di filtro ecologico-ambientale degli insediamenti produttivi.

E' fatto obbligo della salvaguardia fisico-morfologica dell'area individuata dal PRG a margine sud dell'area P2/2

5 prescrizioni morfologiche

- i materiali utilizzati per recinzioni e nuove costruzioni o adeguamenti di edifici dovranno garantire un corretto inserimento ambientale.
- tutte le recinzioni prospettanti sulla viabilità principale dovranno essere del tipo a giorno e schermate da cortine "sempreverde".

6 vincoli

- Il fronte dell'edificio dell'ex-opificio "Sobrero" e dei fronti dei fabbricati ex-uffici, attualmente destinati a residenza si intendono vincolati.

Sono comunque ammesse contenute modificazioni dei prospetti dei fabbricati per interventi di adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto dell'equilibrio morfologico-tipologico preesistente.

ART. 22.7.1

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

P 2

6 prescrizioni costruttive

In corrispondenza dell'immissione nella ex-SS 590 dovrà essere realizzato adeguato svincolo per la nuova viabilità di collegamento tra la ex-SS 590 e la nuova area di completamento P 2/3.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere posizionati indicativamente a + cm 50 rispetto al piano di campagna esistente.

Tutti gli interventi dovranno prevedere adeguate opere per il deflusso delle acque meteoriche.

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati,

ULTERIORI PRESCRIZIONI

AREA P2/1

Uf = 0,80 mq/mq

H = 11 mt.

Rc = 50%

AREA P2/2

Uf = 0,50 mq/mq

H = 11 mt. da piano campagna

Rc = 50%

AREA P2/3

Ut = 0,30 mq/mq

H = 11 mt. da piano campagna

Rc = 40%

Il perimetro dell'ambito sottoposto a SUE è individuata nell'allegato estratto cartografico della TAVOLA di PRG, riportato a pag. 136 bis. L'estratto costituisce adeguamento e specificazione cartografica dell'ambito, sostitutivo e prevalente delle indicazioni cartografiche relative all'area P2/3.

Il tratto di viabilità costituito dall'ex-area R1-4 non possiede capacità edificatoria.

L'innesto viario della nuova viabilità di collegamento tra l'area P2/3 e la ex-SS 590 dovrà essere concordato ed autorizzato dalla Città Metropolitana.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

4 interventi edificatori in atto - norme transitorie

- 1 Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite da strumenti urbanistici esecutivi, atti di impegno o permessi di costruire convenzionati già approvati prima della data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata dal presente Piano
- 2 I permessi di costruire e le denunce di attività conformi alle previsioni del PRG vigente, già rilasciati o presentate al momento dell'adozione delle presenti norme, possono essere realizzati in deroga alle stesse.

5 progettualità degli interventi - capacità edificatoria

- 1 Capacità edificatoria, aree per servizi:
Sulle tavole di Piano sono individuati e perimetrali gli ambiti liberi o di riqualificazione, sottoposti a permesso di costruire convenzionato o SUE.
All'interno di detti ambiti il Piano individua le aree destinate a servizi pubblici (parcheggio, verde) e la viabilità, aree che nel rispetto di quanto riportato all'art. 4 delle presenti norme concorrono alla definizione della capacità edificatoria.
Oltreché dalle aree a servizi individuate all'interno della perimetrazione di tali ambiti è ammesso il trasporto di capacità edificatoria da aree e a servizi "esterne", come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.16.1
- 2 Ambiti di riqualificazione
Per gli ambiti di "riqualificazione urbana" contrassegnati con il codice alfa-numerico **7 e 8**, qualora la capacità edificatoria dell'area determini una quantità di Sul inferiore a quella esistente, è fatta salva la capacità edificatoria acquisita.
- 3 Interventi su edifici esistenti
Per gli edifici esistenti e per operazioni non eccedenti la ristrutturazione edilizia sono fatte salve tipologie edilizie (altezze e n. dei piani) esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorché eccedenti dagli indici prescritti.
- 4 interventi sottoposti a permesso di costruire convenzionato
Per gli interventi attuabili negli ambiti fondiari aventi capacità edificatoria teorica superiore a mq. 500 di Sul, sottoposti a dismissione o assoggettamento in uso pubblico di aree per servizi, o qualora attuati per lotti, l'indice fondiario assume valenza di indice territoriale ($U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$).
L'indice fondiario previsto si intende elevabile sino alla perequazione della capacità edificabile risultante dall'applicazione dell'indice $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$ sull'intera superficie dell'ambito ($S_f + \text{area Sus}$ individuata e dismessa), e comunque nel rispetto dell'indice fondiario $U_f \text{ max} = 0,45 \text{ mq/mq}$.

ART. 22.2.4

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/4

- 5** ambiti di trasformazione urbanistico-edilizia cartograficamente individuati dal Piano
Di seguito vengono individuati e normati ambiti urbanistici comprendenti vuoti urbani o aree edificate, per i quali il Piano individua a livello cartografico-normativo la capacità edificatoria, la quantità e la modalità del reperimento delle aree per servizi.
La superficie territoriale di intervento è definita dal perimetro individuato cartograficamente.
Per questi ambiti la destinazione commerciale si intende limitata agli esercizi di vicinato.
E' fatto obbligo del totale reperimento delle aree a servizi normativamente individuate, tramite dismissione o monetizzazione, anche qualora non venga utilizzata l'intera capacità edificatoria territoriale dell'area.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI
CAPACITA' EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AMBITO N.1 - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 7427	SUPERFICIE FONDIARIA mq 4724
Sus interne DA DISMETTERE mq 1759 + area x mobilità = mq. 2703 totali	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1857
H mt = 11	Np n. = 3
<ul style="list-style-type: none"> • ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 2126 mq, nel rispetto di Uf=0,45 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 269, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate da dimettere. La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. 	

AMBITO N.2 - area R1/4a

Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 3009	SUPERFICIE FONDIARIA mq 2164 (**)
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Sus interne = 30mq/25mq Sul (*)	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 752
H mt = 11	Np n. = 3
<ul style="list-style-type: none"> • (*) reperimento di area a parcheggio pubblico pari a 5mq/25 mq Sul, monetizzazione restante quota pari a 25 mq/25 mq Sul La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. • (**) Sf al netto della quota di aree x servizi da reperire (Sf lorda =2315 -752/25x5) • La Sus localizzata all'interno della perimetrazione non possiede capacità edificatoria. Tale superficie può essere ridistribuita all'interno dell'area di intervento, rilocalizzando la stessa lungo il lato est dell'ambito perimetrato, al fine di una miglior fruibilità delle aree a Sus. 	

ART. 22.2.4

AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

R 1/4

- ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 974 mq, nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 433 ($974-2164 \times 0,25$), come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La sup. a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa.

AMBITO N.3 - area R1/4a		
Ut = 0,25 mq/mq		Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 2382	SUPERFICIE FONDIARIA mq 1889
Modalità di attuazione		Permesso di costruire convenzionato
Sus interne DA DISMETTERE + area x ampliamento viabilità	mq 389	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 595
H mt = 11		Np n. = 3
<ul style="list-style-type: none"> • ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 850 mq, nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 255, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus interne localizzate dimesse La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. 		

AMBITO N.4 - area R1/4a		
Ut = 0,25 mq/mq		Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 1685	SUPERFICIE FONDIARIA mq 1358
Modalità di attuazione		Permesso di costruire convenzionato
Sus interne DA DISMETTERE + area x ampliamento viabilità	mq 269	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 421
H mt = 11		Np n.= 3
<ul style="list-style-type: none"> • ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 611 mq, nel rispetto di $U_f=0,45$ mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 190, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 • La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa • monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate dismesse La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. 		

ART. 22.2.4	AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA	R 1/4
--------------------	--	--------------

AMBITO N.5 - area R1/4b	
Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 5029	SUPERFICIE FONDIARIA mq 4210
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Sus interne DA DISMETTERE mq 548 + area x mobilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1257
H mt = 8	Np n. = 2
<ul style="list-style-type: none"> • ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 1895 mq , nel rispetto di Uf=0,45 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 638, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus x quantità = differenza tra Sus pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate dimesse La monetizzazione è richiesta solo qualora non vengano reperite Sus esterne per trasporto capacità edificatoria, a soddisfacimento quantitativo dello standard richiesto. 	

AMBITO N. 6 - area R1/4b	
Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,45 mq/mq
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 5928	SUPERFICIE FONDIARIA mq 4051
Modalità di attuazione	SUE esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 1877	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1482
H mt = 8	Np n. = 2
<ul style="list-style-type: none"> • ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 1823 mq , nel rispetto di Uf=0,45 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 341 come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dismessa • monetizzazione Sus x quantità = differenza tra Sus pari a 30 mq/25 mq Sul e Sus localizzate dimesse 	

AMBITO N. 7 - ambito di riqualificazione - area R1/4a	
Ut = 0,25 mq/mq	Uf = 0,50 mq/mq
Modalità di attuazione	SUE esteso a tutta l'area
SUPERFICIE TERRITORIALE mq 10077	SUPERFICIE FONDIARIA mq 7038
Sus interne DA DISMETTERE mq 3039	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 2519
H mt = 11	Np n. = 3
<ul style="list-style-type: none"> • ammesso trasferimento capacità edificatoria da area per servizi "esterne" sino ad una concorrenza max di Sul fondiaria totale = Sul max 3519 mq , nel rispetto di Uf=0,50 mq/mq, e pari a Sul aggiuntiva di mq. 1000, come riportato nella "TABELLA TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA" art. 22.12.1 La superficie a servizi "esterna" generatrice della Sul deve essere dimessa 	

ART. 22.1.1	AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E RECUPERO	R 0/1
--------------------	---	--------------

CARATTERISTICHE DELL'AREA
<p>area edificata comprendente l'agglomerato urbano del CONCENTRICO del Capoluogo di Gassino, costituito da edifici caratterizzanti il nucleo originario definito dal perimetro dell'antico fossato, dalle aree di prima espansione oltre-mura, e dalle aree libere di pertinenza ambientale e funzionale individuata ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i. (ex-area Ra)</p>

FINALITA' DEL PRG
<p>conservazione, risanamento, ristrutturazione e miglior utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente</p>

DESTINAZIONI D'USO	
PRINCIPALI	SECONDARIE
r	sr - st - tr2 - tr3 - d - c - p3

TIPO DI INTERVENTO	
<p>MO manutenzione ordinaria MS manutenzione straordinaria, RR. restauro e risanamento conservativo RE ristrutturazione edilizia DR demolizione con ricostruzione vincolata</p>	<p>S sostituzione edilizia D demolizione senza ricostruzione AA ampliamento x adeguamento CD cambiamento di destinazione d'uso</p>

MODALITA' DI ATTUAZIONE
<p>strumento diretto</p> <p>strumento diretto convenzionato di cui al 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. per interventi con Sul maggiori di 500 mq.(1500 mc.) La convenzione dovrà avere i contenuti stabiliti all'art.45 della L.R.56/77 e s.m.i</p>

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
<p>Esistenti</p>

STANDARDS URBANISTICI (Sus)
<p>1 destinazione residenziale per interventi che determinano aumento del carico urbanistico, con Sul maggiore di mq. 250 (750 mc) Sus = 25 mq/50mq Sul (150 mc) di nuova formazione, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso così ricavabili: - dismissione o convenzionamento in uso pubblico di una quota di Sus=10 mq/50 mq Sul - eventuale monetizzazione della restante quota, pari a 15mq/50mq Sul (150 mc)</p>

ART. 22.2.1	AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA	R 1/1
--------------------	--	--------------

PARAMETRI AMBIENTALI
Ogni intervento di recupero deve prevedere sulle aree libere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti. Le superfici a parcheggio dovranno essere di tipo semipermeabile. Si richiamano i parametri cui all'art. 16.1 comma 3 e 16.4 e 16.6

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO
Si richiama l'art. 13 delle presenti norme

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO	
CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA	CLASSE I
NORME PRESCRITTIVE	
non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
1	intervento di adeguamento igienico-funzionale e di limitato completamento
1	per edifici uno-bifamiliari principali esistenti e con esclusione dei locali e dei fabbricati accessori, è concesso, una sola volta, l'ampliamento nel rispetto delle seguenti norme: <ul style="list-style-type: none"> - max ampliamento concedibile = 20% Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. e comunque per una Sul di nuova edificazione max = 50 mq, - min ampliamento concedibile = 25 mq, anche se eccedenti il 20% della Sul esistente -
2	è consentito il recupero dei volumi sottotetto secondo quanto riportato all'art.12.1 delle presenti norme.
3	l'intervento di nuova costruzione è ammesso per bassi fabbricati pertinenziali
4	Per i lotti liberi interclusi, qualora mai utilizzati ai fini edificatori, è ammessa la nuova costruzione di fabbricati nel rispetto di un indice pari a 0,25 mq/mq.
2	indice insediativo
1	indice insediativo = Sul 25 mq/ab
3	ambiti sottoposti a particolare disciplina
1	Per la parte di area ubicata a valle della S.S. 590, compresa nella zona U2 del PIANO D'AREA, gli interventi sono descritti, oltre che nei precedenti commi, anche nel comma 7.3, punto 7.3.3, dell'art. 10 delle presenti Norme.

ART. 22.2.4

**AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA'
INSEDIATIVA RESIDUA**

R 1/4

STANDARD URBANISTICI (Sus)

Per interventi con Sul > 500 mq di Sul è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) di aree per parcheggio pubblico, nelle seguenti quote:

Sus=5 mq/25 mq Sul residenziale all'interno dell'area di intervento, ed eventuale monetizzazione della restante quota, pari a 25mq/25mq Sul

Sus= 100% della Sul terziaria-commerciale-direzionale con reperimento (dismissione o convenzionamento in uso pubblico) delle superfici a parcheggio nella misura del 50% di Sus, ed eventuale monetizzazione della restante quota.

Qualora gli interventi determinino superfici a Sus non funzionali, o di difficile fruizione (difficoltà di collegamento con viabilità o spazi pubblici), è ammessa la totale monetizzazione. Tale condizione deve essere verificata in sede di C.I.E. o dall'UTC.

Sono fatte salve comunque le prescrizioni per l'acquisizione delle aree a servizi stabilite per i singoli ambiti di trasformazione.

PARAMETRI AMBIENTALI

Ip = 50% Sf per interventi di nuova costruzione

La pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante.

Le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile

Per gli interventi da attuarsi negli ambiti di trasformazione è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde privato.

Si richiama l'art. 16.1 per tutela del verde.

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Vedere art.13

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE I prevalente,
CLASSE IIa parzialmente per morfologia collinare a moderata pendenza per moderata soggiacenza della falda idrica;
CLASSE IIb per il settore di versante,
CLASSE IIIa2 le porzioni di territorio inedificate
CLASSE IIIb2 le porzioni edificate interessate da fenomeni di dissesto.

PRESCRIZIONI

- 1. Classe I** : non sussistono limiti all'utilizzo urbanistico; tutti gli interventi dovranno essere subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008.

L.1– LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA

L1

Comprende l'ambito corrispondente alla Localizzazione **L1**, area totalmente interclusa al tessuto residenziale urbano, già a destinazione d'uso commerciale.

NB.

Avvalendosi inoltre del disposto di cui all'art.14, comma 2, letter a) n.3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i., il Comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art.15 della medesima D.C.R. regionale, ulteriori Localizzazioni Commerciali urbane NON addensate, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico, non abbiano caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, nonché totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettivamente integralmente i seguenti parametri:

- Siano ubicate ad una distanza stradale massima di mt.700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2500 residenti
- Tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m.500
- La localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 25.000, misurata sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L.2 – LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA

L2 strada statale n. 590

Corrisponde all'ambito territoriale localizzato lungo la ex-SS 590, commercialmente non addensata, ubicata ai bordi del tessuto residenziale Individuata dal PRG con il codice alfanumerico **T3**

prescrizioni operative per l'attuazione della localizzazione L2

redazione del PUC (progetto unitario di coordinamento), ai sensi art.14 b)

- allegato A

Il PUC, da approvarsi prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale, dovrà contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'area, in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno dei posti auto, al soddisfacimento delle aree a standard (si richiamano gli artt. 25-26-27- allegato A – art. 5 delle presenti norme)

Il P.U.C. dovrà porre particolare attenzione alla verifica del rispetto della distanza dal tracciato stradale della "tangenziale est" e le eventuali interferenze determinate dai nuovi insediamenti commerciali. Il P.U.C. dovrà garantire che la fascia di rispetto di mt.40 , già individuata dal P.R.G., risulti totalmente libera da infrastrutture, né occupata da standards a parcheggio, ammettendo un suo utilizzo solo ai fini di area verde.