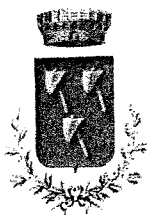


ORIGINALE



COMUNE DI GASSINO TORINESE

Città Metropolitana di Torino

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 55 in data 03/11/2017

Oggetto: VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 56/77 S.M.I. – APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno duemiladiciasette, addì tre del mese di novembre alle ore 18.00 nella Sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

Cognome Nome	Pres.	Cognome Nome	Pres.
CUGINI Paolo	Si	VARETTO Maria Carla	Si
PIGNATTA Carlo	Si	BELLAN Arrigo	Si
TROPEA Rosetta Maria	Si	MARTINOTTI Emilio	No (G)*
MORELLI DI POPOLO E TICINETO Andrea	Si	CORRADO Cristian	Si
CASCIANO Antonio	Si		
MOLINARI Giuseppe	Si		
LO PORTO Rossana	Si		
AVALTRONI Carmen	Si		
GAZZARA Maurizio	Si		
*(G) = assente giustificato		Totale presenti	12
		Totale assenti	1

Assume la presidenza il Sindaco Paolo CUGINI.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Anna ANOBILE.

È presente l'Assessore esterno Signora Elena CHINAGLIA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 56/77 S.M.I. – APPROVAZIONE DEFINITIVA.

Si dà atto che entrano nella sala i consiglieri Lo Porto e Molinari per cui i presenti risultano essere n. 12;

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione dell'Amministratore competente;

Premesso che:

- Il Comune di Gassino Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, la cui revisione periodica decennale è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 17 – 3205 del 30.12.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 12.01.2012;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 21.06.2012 è stata approvata la variante n. 1 al precitato PRGC, ai sensi del 5° comma - art. 17 della Legge Regionale 56/77 s.m.i.;

Dato atto che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22.06.2017 è stata adottata la variante parziale n. 2 al PRGC vigente, ai sensi del 5° comma - art. 17 della Legge Regionale 56/77 s.m.i.;
- La suddetta variante è stata pubblicata, a sensi di legge, dal 05.07.2017 al 04.08.2017 compresi;
- Nel previsto periodo, dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, sono pervenute agli atti comunali due osservazioni;
- In data 24.07.2017 prot. n. 16004 è pervenuta agli atti comunali specifica nota con la quale la Città Metropolitana di Torino ha trasmesso:
 - o Il Decreto del Vice Sindaco della Città Metropolitana n. 307 – 17868/2017 del 21.07.2017, con il quale viene dichiarata la compatibilità della variante parziale in oggetto con il vigente Piano territoriale di Coordinamento “PTC2”;
 - o La determinazione del Dirigente del Servizio pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica n. 23 – 18138/2017 del 24.07.2017, con la quale si esprimono osservazioni alla citata variante;
- Dato atto, inoltre, che l'Amministrazione comunale con nota del 19.10.2017 prot. 21552 ha richiesto un ulteriore dettaglio normativo;

Precisato che:

- I contenuti della variante in oggetto soddisfano i limiti di operatività stabiliti dall'art. 17 comma 5 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., specificatamente:
 - a. non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

- b. non modificano in modo significativo la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c. non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 s.m.i.;
 - d. non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 s.m.i.;
 - e. non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente in misura superiore al 4% nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
 - f. non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti al PRG, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
 - g. non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata da PRG vigente;
 - h. non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- Il progetto della variante di che trattasi, a seguito dell'espletamento delle procedure previste, è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica, senza prescrizioni, come meglio dettagliato con Determinazione del Responsabile del Servizio Manutenzioni – Gestione Cimiteri e Tutela Ambientale n. 30/ STM del 10.04.2017, già allegata quale parte integrante e sostanziale della deliberazione consiliare n. 35/2017 precitata;
- La variante n. 2 di che trattasi:
- o non riduce / aumenta la quantità globale delle aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - o non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista dal PRGC vigente;
 - o non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%;
- il tutto come meglio dettagliato nei PROSPETTI COMPARATIVI N. 1 – 2 – 3 – 4, riportati nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA della VARIANTE N. 2 allegato "D", parte integrante della presente deliberazione.

Dato atto che il professionista incaricato per la redazione della variante di che trattasi, arch. Anna Caretto Buffo, ha predisposto il documento "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2" nel quale sono riportati sinteticamente i contenuti delle osservazioni pervenute, sia da parte dei privati che dalla Città Metropolitana, nonché le relative controdeduzioni;

Visti i documenti predisposti dal precitato professionista, protocollati in data 26.10.2017 numero 22057, costituiti da:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME DI ATTUAZIONE
- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2

e ritenuti meritevoli di approvazione, quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

Ricordato che i contenuti delle osservazioni pervenute, e le relative controdeduzioni proposte, sono stati illustrati nel corso della seduta del 26.10.2017 della Commissione Consiliare Opere Pubbliche, Urbanistica e Strumenti Urbanistici, unitamente agli elaborati relativi al Progetto Definitivo della Variante n. 2;

Vista la Legge urbanistica regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, con la quale vengono normate le varianti al Piano Regolatore Generale Comunale;

Ribadito che i contenuti della variante di che trattasi:

- non prevedono riduzioni od aumenti della quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi della legge;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG;
- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti al PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento;

e che, pertanto, le modifiche in variante sono compatibili con il dettato legislativo di cui al 5° comma art. 17 della LUR 56/77 e s.m.i.

DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute in merito al progetto preliminare della variante parziale n. 2 al vigente PRGC, adottato con deliberazione consiliare n. 35 del 22.06.2017, contenute nell'elaborato "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2" redatto dall'arch. Caretto Buffo Anna, prot. n. 22057 del 26.10.2017, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare definitivamente la variante parziale n. 2 al vigente PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i., così come illustrata negli elaborati "RELAZIONE ILLUSTRATIVA" e "NORME DI ATTUAZIONE" a firma dell'arch. Caretto Buffo Anna, prot. n. 22057 del 26.10.2017, allegati alla presente quali parte integrante e sostanziale;
- di dare mandato ai competenti uffici comunali per l'assolvimento di quanto prescritto dalle vigenti disposizioni, finalizzato al perfezionamento della variante in oggetto;

La variante di che trattasi diventerà pienamente efficace con la pubblicazione sul B.U.R. della presente deliberazione, non appena divenuta esecutiva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione dell'Assessore Morelli:

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti il parere favorevole espresso ai sensi dell'articolo 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla regolarità tecnica dal responsabile del servizio interessato;

Sentiti gli interventi dei Consiglieri che hanno preso parte al dibattito e riportati nella registrazione digitale conservata su idoneo supporto presso l'Ufficio Segreteria;

Visto l'esito della votazione, a scrutinio palese, accertato e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti n. 12

Consiglieri astenuti n. 3 (Cons. VARETTO – BELLAN – CORRADO)

Consiglieri votanti n. 9

Voti favorevoli n. 9

Voti contrari n. --
accertato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

Di approvare la suesposta proposta così come presentata.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Procede alla votazione per rendere la suddetta deliberazione immediatamente eseguibile;

Visto l'esito della separata votazione effettuata in forma palese:

Consiglieri presenti n. 12

Consiglieri astenuti n. 3 (Cons. VARETTO – BELLAN – CORRADO)

Consiglieri votanti n. 9

Voti favorevoli n. 9

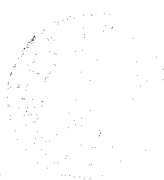
Voti contrari n. --
accertato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, quarto comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e del vigente Statuto.

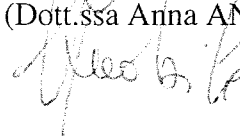
IL SINDACO

(Paolo CUGINI)



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Anna ANOBILE)



ATTESTAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata sull'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 19 NOV 2017 come prescritto dall'articolo 124, primo comma, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data pubblicazione (articolo 134, terzo comma).

20 NOV 2017

decorsi 10 giorni dalla sua

5 DIC 2017



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Anna ANOBILE)





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.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI
GASSINO TORINESE

Arr. il 26 OTT 2017

Prot N° 2205F

Cat. class. fasc.

Risposto il



PROGETTO DELLA VARIANTE N.2: ANNA CARETTO BUFFO ARCHITETTO

1. MOTIVAZIONI ED OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente VARIANTE PARZIALE n° 2 al PRGC viene redatta ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., al fine di recepire specifiche istanze presentate dai cittadini, considerate di pubblico interesse, nonché coerenti con le disposizioni e l'impianto del PRGC vigente.

Volontà dell'Amministrazione è infatti quella di apportare al PIANO REGOLATORE tutte quelle modifiche che si rendono necessarie per una corretta attuazione delle previsioni in esso contenute, con salvaguardia dell'impianto strutturale dello stesso.

Le modifiche scaturiscono dal rapporto dialettico con gli operatori e conseguono l'obiettivo di "ragionata flessibilità del Piano Regolatore", di strumento capace cioè di adattarsi rapidamente alle esigenze della società e dell'economia.

Durante la "gestione" del Piano sono state avanzate alcune segnalazioni, sia da operatori privati portatori di interessi diffusi, sia dall'Amministrazione, di specificazione e modifica delle previsioni di PRG, tendenti a "migliorare" e attualizzare le previsioni del Piano. Le modifiche "private" sono state valutate dall'Amministrazione e ammesse solo quelle che rivestono valenza pubblica.

Le richieste pervenute sono state valutate secondo la loro compatibilità al dettato di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., e sono state accolte quelle che rientrano nei parametri stabiliti dal suddetto disposto normativo. Va sin d'ora precisato che le modifiche introdotte hanno esclusivamente **valenza normativa** e non prevedono in nessun modo eventuali utilizzazioni di nuove aree, né modifiche di destinazioni d'uso.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto infatti di salvaguardare il disegno del PRG e apportare esclusivamente migliorie alla specifica norma di attuazione.

A seguito di pubblicazione del progetto Preliminare sono state inoltre accolte alcune richieste di modifica delle Varianti già proposte, avanzate da privati e dalla Città Metropolitana.

Inoltre è stata accolta una segnalazione avanzata dall'UT, relativa alla specificazione degli interventi ammissibili su fronti vincolati.

Per le modifiche apportate si fa riferimento a quanto riportato in sede controdeduttiva e ai successivi capitoli.

2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA OPERANTE

Il comune di Gassino Torinese è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- PRGC (REVISIONE) approvato con DGR 30/12/2011 n.17-3205
- VARIANTE n.1 al PRGC ai sensi c.5 art.17, approvata con DCC n.39 del 21/06/2012
- PIANO DEL COMMERCIO "Criteri di adeguamento commerciale" approvato con D.C.C. n.50 del 29/11/2007 e D.C.C. n.32 del 25/11/2010
- PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA approvato con deliberazione C.C. n.12 del 25/05/2006 e Relazione allegata al PRG approvato con G.R. 30/12/2011 n.17-3205
- PAI approvato con DGR 26/07/2004 n. 9 - 13113 pubblicata sul B.U.R. n. 31 del 05/08/2004
- REGOLAMENTO EDILIZIO approvato con deliberazione C.C. n.7 del 03/4/2014, con allegato "DISPOSIZIONI ENERGETICO-AMBIENTALI"

3. CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE

Le modifiche apportate al vigente PRG sono codificate nell'elaborato "quadro sinottico delle modifiche al P.R.G. vigente" riportato in allegato, al quale si rimanda ai fini di una maggior illustrazione.

Le modifiche normative sono elencate nell'elaborato "NORME di ATTUAZIONE", che riporta gli articoli modificati con campitura gialla delle parti stralciate e in carattere grassetto colore rosso dei disposti introdotti ex-novo. Il testo degli articoli modificati è sostitutivo di quello esistente.

Sinteticamente le modifiche apportate, in accoglimento delle istanze pervenute, comprendono:

A – puntualizzazioni ed integrazione dei seguenti articoli e schede di area normativa delle Norme di Attuazione, modifiche così esplicitate:

1. ART.22.3.1 R2 - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

Ammissibilità per gli edifici già esistenti alla data del vigente PRG, localizzati in area R2/2, di attuare con modalità diretta interventi di adeguamento igienico-funzionale (vedi FIG.1);

2. **ART.22** **NORME SPECIFICHE DI AREA**

Specificazione che in caso di discordanza grafica dei vincoli idrogeologici è prevalente l'indicazione grafica della Tavola Geologica;

3. **ART.22.7.1** **P2/3 - AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO**

Riperimetrazione area sottoposta a SUE, relativa all'area normativa P2/3, ai fini di consentire la possibilità di variazione/adeguamento planimetrico dell'innesto stradale sulla ex-ss 590, asse stradale di competenza della Città Metropolitana.

La perimetrazione prevista nel progetto preliminare includeva un'area per servizi ed un'area già utilizzata per viabilità, di superficie complessiva pari a 1338 mq, con un aumento teorico della capacità edificatoria dell'area sottoposta a SUE pari a +401 mq di Sul.

A seguito dell'accoglimento di un'osservazione avanzata da privati è stata esattamente riportata la situazione esistente, con l'individuazione corretta della superficie fondiaria di un'area a destinazione residenziale e la conseguente riclassificazione del reliquato fondiario a viabilità. La modifica richiesta comporta inoltre una limitata modifica del perimetro del SUE (esistente e previsto nel PP), che pur variandone la St non determina aumento della capacità edificatoria, in quanto l'area è già attualmente un sedime stradale, facente parte di originaria particella fondiaria a destinazione residenziale, già utilizzata ai fini edificatori.

A tal fine nello specifico articolo verrà precisato che il tratto di viabilità di nuova individuazione non possiede capacità edificatoria.

L'individuazione del "tratto stradale" costituito dal sedime stradale esistente consente inoltre di correggere l'errore materiale cartografico, "aggiornando" la cartografia allo stato di fatto, essendo tale tratto di viabilità già esistente, non pertinenziale ad aree edificate esistenti.

La superficie di "nuovo inserimento" (prevista nel PD), pari a mq. 183, unitamente all'incremento di St già previsto nel PP della VARIANTE (mq 1338) per un totale complessivo di mq. 1521, soddisfa ampiamente il parametro indicato alla lett. f 5° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. come esplicitato nel "PROSPETTO N. 4 – DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE - RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG E VARIANTI".

L'individuazione del tratto di collegamento tra la viabilità di nuovo inserimento e la viabilità esistente comporta inoltre la riduzione di mq 348 dell'area a servizi individuata dal PRG. Tale variazione è comunque compatibile con il parametro indicato all'art. 17 comma 5° lett.f L.R. 56/77 e s.m.i., come esplicitato nel " PROSPETTO N. 2 – DIMENSIONAMENTO SUS AREE PRODUTTIVE - RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG E VARIANTI "

Si precisa che le modifiche non determinano incremento delle aree produttive esistenti, poiché costituisce solo una "riperimetrazione di ambito".

Inoltre occorre precisare che qualora già di proprietà pubblica il sedime stradale possiede capacità edificatoria nulla - vedi art. 4 punto 6. "Modalità di acquisizione delle aree per servizi" delle NdA e, conseguentemente, non conteggiabile ai fini edificatori.

I dati quantitativi del dimensionamento delle superfici produttive e delle aree per servizi, esistenti e in progetto, sono riportati nei prospetti n.2 "DIMENSIONAMENTO SUS AREE PRODUTTIVE- RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI" e n. 4 "DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE-RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI" ; il raffronto cartografico illustrante la modifica è riportato nella "FIG.2- RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI CARTOGRAFICHE DI PRG E DELLA VARIANTE N.2", riportati in calce al presente documento.

La nuova perimetrazione è individuata nell'estratto cartografico allegato all'art.22.7.1 delle NdA, che costituisce specificazione cartografica dell'ambito, sostitutivo e prevalente delle indicazioni cartografiche riportate sulle Tavole del vigente PRG, per l'area P2/3.

Viene:

- ulteriormente normata e precisata la disposizione normativa relativa alla fascia di rispetto dagli insediamenti residenziali esistenti delle unità produttive di nuova formazione, e la possibilità di monetizzare la quota in differenza delle aree a servizi previste;
- corretto l'errore materiale, indicando con il n.3 il terzo punto riportato nelle "prescrizioni ambientali" a pag. 135, attualmente identificato con il n.2.
- "ricalibrato" lo standard di superficie dell'unità minima di intervento sottoposta a SUE, da mq. 10.000 a 9.000 mq.

- inserito un disposto normativo relativo alla procedura autorizzativa per la realizzazione dell'innesto della viabilità interna sulla ex-SS 590.

4. **ART. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Adeguamento alla LUR 56/77 e s.m.i. (art.43 comma 1) per l'attuazione in comparti di intervento degli ambiti sottoposti a SUE, riducendo la superficie minima d'intervento dai previsti 70% della superficie territoriale (art.3 delle Nda) ai 2/3 del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito del SUE;

5. **ART. 22.11.1 AREA AGRICOLA - A**

Ammissibilità di realizzare manufatti di superficie coperta massima di mq. 8,00, ed aventi un'area di pertinenza di fondi coltivati con superficie superiore a mq. 1000, dichiarata con atto unilaterale, con precisazione della la tipologia del materiale costruttivo (legno);

6. **ART.22.2.4 AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA - R1/4**

Possibilità di attuare interventi edificatori con modalità diretta convenzionata, anche per lotti separati, anziché secondo le aree perimetrate.

La modifica attuativa non incide sul dimensionamento della capacità insediativa di PRG e della dotazione di aree per servizi, in quanto non vengono variate le modalità di reperimento delle aree e la loro individuazione cartografica. Viene comunque precisata la modalità di reperimento delle aree per servizi, con l'introduzione di una norma riportata in calce all'art.22.2.4 "PEREQUAZIONE ECONOMICA DELLE AREE PER SERVIZI LOCALIZZATE NEGLI AMBITI ATTUATI PER LOTTI".

Sulla base della richiesta di precisazioni avanzata dal Comune, viene modificato il comma 5 art. 22.2.4 del paragrafo "prescrizioni ambientali-vincoli di tutela del patrimonio edilizio di antica formazione".

ART. 22.2.4 AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA – R1/4

Possibilità di effettuare interventi di adeguamento funzionale anche sui fabbricati pertinenziali ad attività secondarie esistenti.

7. **ART.22.2.4 AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA – R1/4**

In analogia a quanto già previsto per il fronte dell'edificio produttivo viene inserito il disposto di vincolo di tutela per il fronte del fabbricato ex-uffici, attualmente a destinazione residenziale;

8. **ART. 22.10.1 AREA TERZIARIO-COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE- T3**

Inserimento dei disposti normativi prescritti dalla Conferenza di Servizi relativamente alla bonifica dell'area ex-Milano Petroli - str.Valle Baudana.

(In conformità al parere della Provincia di Torino, Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche, in data 04/02/2013 prot. 21977/LB3/GLS, come approvato con determina prot. N. 18209 del 22/08/2013)

9. **ART. 20 NORME TRANSITORIE E FINALI**

Integrazione con il disposto relativo alla modalità di "retrocessione delle aree per servizi" e ammissibilità del recupero e completamento di strutture edilizie esistenti;

10. **ART.22.1.1 AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E RECUPERO – R0/1**

Specificazione dell'ammissibilità delle attività artigianali ammesse, a chiarimento dei combinati disposti normativi già contenuti nelle NdA.

11. **CORREZIONE di ERRORI MATERIALI**

- **ART. 22.2.1 – AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

In PRESCRIZIONI PARTICOLARI – ambiti sottoposti a particolare disciplina, al comma 1 viene sostituito il riferimento dell'art. da "13/4" a "10";

- **ART. 22.11.1 - AREA AGRICOLA**

In PRESCRIZIONI PARTICOLARI – recupero edifici rurali abbandonati, viene eliminata la lettera "c"

- **ALLEGATO B – PRESCRIZIONI OPERATIVE di SVILUPPO e ADEGUAMENTO della RETE DISTRIBUTIVA in sede fissa**

In **L2 strada statale n. 590**, viene corretto il codice alfanumerico da "T5" a "T3".

I nuovi articoli, come modificati ed integrati dalla presente Variante n.2, sono riportati nell'elaborato "Norme di Attuazione", con esplicitazione grafica dei disposti modificati.

4. VERIFICA COMPATIBILITÀ ART. 17 5° COMMA

Le modificazioni apportate non incidono sulla struttura generale del PIANO REGOLATORE GENERALE vigente, in quanto:

- **le modifiche normative** costituiscono previsione normativa di rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale
- Il presente provvedimento non incide sulla dotazione di aree per Servizi pubblici del Piano Regolatore e non modifica il numero degli abitanti.
- Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della LUR 56/77 e s.m.i., come di seguito verificato e pertanto costituisce VARIANTE PARZIALE al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della stessa Legge.

In particolare:

- a) le modifiche introdotte non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, in quanto trattasi di puntuali integrazioni a disposti normativi di rilevanza comunale;
- b) non viene modificata la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi della legge;
- d) la variante non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante, oltre ai valori minimi previsti dalla legge;
- e) la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG;
- f) la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 6%;
- g) la variante non interessa aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) la variante non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le modifiche in Variante sono, pertanto, compatibili con il dettato legislativo di cui al 5° comma art.17 della LUR 56/77 e s.m.i.

In riferimento alla Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia inoltre che, ai sensi dell'art. 17 comma 8 della LUR e s.m.i., la presente Variante è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

A seguito dei pareri formulati dagli Enti competenti in materia ambientale a cui la VARIANTE è stata trasmessa, l'Organo Tecnico Comunale ha dichiarato la NON assoggettabilità alla VAS della presente VARIANTE N.2.

5. PROCEDURE DI APPROVAZIONE

La presente Progetto Definitivo di VARIANTE n.2 al PRG, costituita dagli elaborati elencati al successivo art.6 è:

- approvato con deliberazione Consiglio Comunale (DCC2)
- trasmesso alla Città metropolitana e alla Regione, entro 10 gg dall'approvazione.

- La VARIANTE entra in vigore con la pubblicazione della DCC2 sul BURP.

6. ELABORATI DELLA VARIANTE

Il Progetto Definitivo della VARIANTE N.2 al PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA e relativo allegato, costituita dal presente documento
- NORME DI ATTUAZIONE



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.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO DELLA 2° VARIANTE: ANNA CARETTO BUFFO ARCHITETTO

ALLEGATO A
QUADRO SINOTTICO DELLE MODIFICHE AL PRG VIGENTE
VARIANTE N.2

PREMESSA

Di seguito (allegato A-QUADRO SINOTTICO) sono riportate le richieste trasmesse dall'Amministrazione, comprendenti sia le istanze avanzate da soggetti privati o portatori di interessi diffusi sia quelle proposte autonomamente dall'Amministrazione, in fase di Progetto Preliminare comprese quelle relative alla correzione di errori materiali riscontrati nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG. Per ogni richiesta sono riportati il contenuto sintetico ed il relativo parere controdeduttivo.

Per le modifiche introdotte a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare si richiama l'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni formulate al Progetto Preliminare".

Per le modifiche cartografiche introdotte, si rimanda all'allegato B "TAVOLE ILLUSTRATIVE".

Per il testo degli articoli modificato in base alle variazioni normative introdotte, si rimanda all'allegato C "ARTICOLI NORME di ATTUAZIONE MODIFICATI".

Nell'allegato D sono riportati i prospetti comparativi dimensionamento PRG e VARIANTI.

RICH. N.	A – MODIFICHE NORMATIVE	ART. NTA di PRG MODIFICATO
-------------	-------------------------	----------------------------------

RICHIESTE AVANZATE DAI PRIVATI ACCOLTE DALL'AMMINISTRAZIONE		
1	OGGETTO Aree normative R2 - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO: prevedere l'esclusione dei fabbricati già esistenti dagli ambiti di intervento perimetrati per nuove edificazioni.	22.3.1
	PARERE La richiesta tende a correggere un eccesso vincolistico in quanto attualmente è impedito ogni possibilità di intervento su fabbricati esistenti, in particolare nei su-ambiti R2/2a e R2/2c, già interessati dalla presenza di costruzioni alla data di adozione del vigente PRG. L'accoglimento della richiesta comporta la modifica dell'art.22.3.1- AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO, nel modo che segue: • alla voce "MODALITA' di ATTUAZIONE – strumento diretto convenzionato viene inserito il disposto che recita: <i>"con esclusione della superficie fondiaria pertinenziale a fabbricati esistenti;"</i> • alla voce "ULTERIORI PRESCRIZIONI – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE" ambito R2/2c, viene inserito il disposto: <i>" La capacità edificatoria residua dell'area è data dalla differenza tra Sul teorica e Sul esistente"</i>	
2	OGGETTO Fascia di rispetto del Rio di Valle Maggiore: precisare quale rappresentazione grafica sia la prevalente, nel caso di rappresentazioni discordanti tra la varie Tavole di PRG.	22
	PARERE Si richiama l'art.16.2 –TUTELA E PROTEZIONE IDROGEOLOGICA DEGLI INSEDIAMENTI punti 3 e 4. Ai fini di fugare dubbi interpretativi si ritiene inserire all'art.22 delle NdA, dopo il 6° comma pag.69, il seguente disposto che recita: <i>"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."</i>	
3	OGGETTO Verificare la possibilità di modificare la tipologia degli innesti degli accessi laterali di intersezione con strade regionali/provinciali previo confronto con la Città metropolitana	
	PARERE Si richiamano i combinati disposti cui all'art.22.17.1 "Aree per la mobilità" punto 6 "Ulteriori prescrizioni" comma 10 e art.8 punto C.2.2 lett. a Pertanto non sono necessarie ulteriori modifiche o precisazioni.	

4	OGGETTO Area normativa P2/3 - AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO, valutare la possibilità: 1. modificare il tracciato della viabilità prevista nel SUE 2. ridurre/ridistribuire le aree da destinare a servizi 3. ridurre la superficie minima di intervento richiesta per attuazione del SUE PARERE 1. l'accoglimento della richiesta comporta necessariamente una modifica del perimetro dell'ambito sottoposto a SUE. Tenuto conto che trattasi di adeguamento di limitata entità, riconducibile a quanto previsto all'art.17 comma 12 lett.c L.R. 56/77 e s.m.i., si ritiene modificare il perimetro, inserendo la porzione dell'area esterna destinata a servizi e l'area della viabilità già esistente. A tal fine viene inserito all'art. 22.7.1 - AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO voce "Ulteriori prescrizioni" area P2/3 pag. 136 il seguente disposto: <i>"Il perimetro dell'ambito sottoposto a SUE è individuato nell'allegato estratto cartografico della TAVOLA di PRG. L'estratto costituisce adeguamento e specificazione cartografica dell'ambito, sostitutivo e prevalente delle indicazioni cartografiche riportate nelle Tavole di Piano relative all'area P2/3"</i>. La modifica non determina incremento delle aree produttive esistenti, costituendo solo una "riperimetrazione di ambito". I dati quantitativi del dimensionamento delle superfici produttive esistenti e in progetto sono riportati nella tabella comparativa "Dimensionamento aree produttive"; il raffronto cartografico illustrante la modifica è illustrato nella FIG. 1 –raffronto comparativo previsioni cartografiche di PRG e della VARIANTE N.2 Per la modifica relativa al tracciato della viabilità si richiama l'art. 3 "MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG" comma 3. Viene infine corretto l'indice Uf con Ut all'art. 22.7.1 voce "Ulteriori Prescrizioni" – Area P2/3 pag. 136, poiché errore materiale 2. si precisa che la ridistribuzione delle aree a servizi è già prevista all'art.3 "Modalità di attuazione del PRG" comma 4 Ai fini della ridistribuzione localizzativa all'art.22.7.1 pag.134 alla voce "Prescrizioni Particolari" punto 2 "superficie a servizi" si ritiene eliminare il termine "così" e stralciare il primo capoverso che recita " per le aree P2/3.....secondo individuazione cartografica", nonché cancellare al secondo capoverso le parole "per restanti aree" e e sostituire il termine "indicazione" con "localizzazione". 3. in conformità ai disposti dell'art.43 comma 1 della L.R. 56/77 e sm.i. , la dimensione della superficie minima di intervento indicata all'art. 3 pag.5 "MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG" comma 4 viene ridotta dal 70% al 66,66%, sostituendo le parole " il 70% della St definita" con <i>"i due terzi del valore catastale degli immobili definiti"</i> Viene "ricalibrato" lo standard di superficie minima di intervento sottoposta a SUE, modificando la superficie indicata alla "MODALITA' di ATTUAZIONE – SUE" da 10.000 a mq. 9.000 mq.	3 22.7.1
---	--	--

5	OGGETTO Prevedere la possibilità di realizzare bassi fabbricati con superficie massima di mq.8,00 rapportati ad una superficie minima di terreno pertinenziale di mq.1000 PARERE Viene inserito all'art. 22.11.1 - AREA AGRICOLA al punto 2, 3°comma dopo la frase che termina "...copertura in lamiera verniciata" viene aggiunto il seguente rigo <i>"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 di superficie, aventi H max al colmo di mt.2,00."</i>	22.11.1
6	OGGETTO Area normativa R1/4 – AREA CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA valutare la possibilità consentire l'attuazione in lotti separati anziché secondo le aree perimetrate, relativamente alla modalità attuativa "permesso di costruire convenzionato" PARERE In considerazione dell'oggettiva difficoltà che può manifestarsi in sede attuativa, tenuto conto che le aree individuate sono inserite in contesto urbano infrastrutturato, si ritiene valutare positivamente la richiesta. Pertanto all'art.22.2.4 "AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA" alla voce "ULTERIORI PRESCRIZIONI-CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE –MODALITÀ DI ATTUAZIONE" vengono stralciate le parole <i>"esteso a tutta l'area"</i>, relativamente agli ambiti N.1-2-3-4-5 Al punto 5- progettualità degli interventi – capacità edificatoria comma 4, dopo le parole "...in uso pubblico di aree per servizi" viene aggiunto il seguente disposto <i>"o qualora attuati per lotti"</i>. La modifica attuativa non incide sul dimensionamento della capacità insediativa di PRG e della dotazione di aree per servizi, in quanto non vengono variate le modalità di reperimento delle aree e la loro individuazione cartografica. Viene comunque inserito il seguente disposto normativo "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. Riportato in calce all'articolo.	22.2.4

7	OGGETTO Area normativa R1/4- AREA CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA valutare la possibilità di consentire modifiche/ampliamenti di fabbricati esistenti con intervento diretto, anche all'interno di ambiti delimitati PARERE Con riferimento a quanto indicato all'art.22.2.4 capitolo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" punto 5 "progettualità degli interventi – capacità edificatoria", all'art. 22.2.4 - AREA CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA paragrafo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" pag. 96 al: viene aggiunto il seguente 3° comma che recita: "per fabbricati di attività secondarie esistenti è ammesso, una sola volta, l'intervento 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.	22.2.4
---	---	--------

8	OGGETTO Area normativa T3-AREA TERZIARIO-COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE, adeguare la norma di area a quanto prescritto dalla Conferenza di Servizi relativamente alla bonifica dell'area ex-Milano Petroli - str.Valle Baudana PARERE In conformità al parere della Provincia di Torino, Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche, in data 04/02/2013 prot. 21977/LB3/GLS, con oggetto: procedimento di bonifica sito inquinato Deposito ex Milano Petroli, via valle Baudana n.3, comune di Gassino Torinese. Documento "Variante al Progetto Definitivo di Bonifica "ecc. , allegato alla presente Relazione, tenuto conto di quanto riportato al punto 2 "i vincoli, di cui al punto precedente, siano registrati sugli strumenti urbanistici..... ", del comma che recita "Inoltre, relativamente al permanere di superamenti.....si ritiene evidenziare quanto segue" alla voce "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" dell'art. 22.10.1 viene aggiunto il seguente punto <i>"6 – prescrizioni di salvaguardia della salute pubblica" costituito dai seguenti commi</i> <i>Presso l'area :</i> <i>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)</i> <i>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.</i> <i>(In conformità al parere della Provincia di Torino, Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche, in data 04/02/2013 prot. 21977/LB3/GLS)</i> <i>Come da determina prot. n.18209 del 22/8/2013.</i>	22.10.1
---	--	---------

9	OGGETTO Normare la "retrocessione di aree a servizi", specificatamente per le aree già dismesse (es. ambito di PEC) non più necessarie per servizi.	20
	PARERE Si ritiene inserire all'art.20 dopo il punto 5 il seguente disposto normativo: <i>"7. Le aree a servizi dismesse in base a strumenti urbanistici attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere retrocesse all'uso privato solo se NON individuate a servizi nel PRG."</i>	
10	OGGETTO Prescrivere la normativa di "fronte vincolato" per fabbricati ex Sobrero ora a destinazione residenziale, analogamente alla norma di vincolo già prevista per l'ex-edificio produttivo	22.2.4
	PARERE Viene introdotto all'art.22.2.4 – R1/4 AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA paragrafo "2 prescrizioni ambientali – vincoli di tutela del patrimonio edilizio di antica formazione" viene aggiunto il seguente ultimo comma: <i>"5. Il fronte dei fabbricati attualmente a destinazione residenziale dell'opificio ex-Sobrero si intende vincolato."</i>	
11	OGGETTO Precisare le destinazioni d'uso artigianali ammissibili nell'area di antica formazione R 0/1	22.1.1
	PARERE Viene inserito all'art.22.1.1 area R0/1 – AREA RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE DI CONSERVAZIONE E RECUPERO, al paragrafo DESTINAZIONI D'USO – SECONDARIE il codice p3, come normate all'art.14 – DESTINAZIONI D'USO E COMAPTIBILITA' LOCALIZZATIVA, chiarendo in tal modo che nel codice – c - riportato all'art.22.1.1, come già evidenziato all'art. 14 delle NdA vigenti, sono ricomprese le "attività artigianali di servizio alla persona compatibili con l'ambiente urbano (parrucchieri, gommisti, meccanici, carrozzerie, laboratori artigianali, idraulici, lavanderie, ecc.)	
12	OGGETTO Normare gli interventi ammissibili per strutture esistenti sul territorio, iniziate in base a titolo autorizzativo valido, ma non ultimate	20
	PARERE Si ritiene inserire all'art.20 al punto 2 dopo le parole ".....non residenziale (fienili e travate) il seguente disposto normativo: <i>"nonché le strutture esistenti iniziate in base a titolo autorizzativo valido"</i>	
13	OGGETTO precisare che l'area a servizi/verde tra l'ex opificio Sobrero e la sp. 590 non possiede capacità edificatoria	22.7.1
	PARERE In sede istruttoria è stato verificato che l'area NON POSSIEDE capacità' edificatoria in quanto non elencata all'art.22.12.1. pag.150 delle NdA fra le aree utilizzate per il trasporto della capacità edificatoria. All'art. 22.7.1- AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO punto 3 – prescrizioni ambientali, si ritiene necessario correggere l'errore materiale sostituendo al terzo comma il codice numerico "2" con "3"	

CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI RISCONTRATI NEL TESTO DELL NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
1	OGGETTO Art.22.1.1 punto 3 delle prescrizioni particolari (pag.88): l'art. 13/4 citato è da sostituire con art.10	22.2.1
	PARERE Viene "corretto" l'art. 22.2.1 punto "3-ambiti sottoposti a particolare disciplina" sostituendo il richiamo art. 13/4 con art.10	
2	OGGETTO Art.22.11.1 punto 2 delle prescrizioni particolari (pag.141): eliminare la destinazione "c"	22.11.1
	PARERE Viene "corretto" l'art. 22.11.1 punto 2 eliminando la destinazione d'uso "c"	
3	OGGETTO Allegato "B" Alle norme tecniche di attuazione (pag.2): il codice alfa numerico T5 è da sostituire con T3	pag.2 all. B
	PARERE Viene "corretto" l'allegato "B" sostituendo il codice alfa numerico T5 con T3	

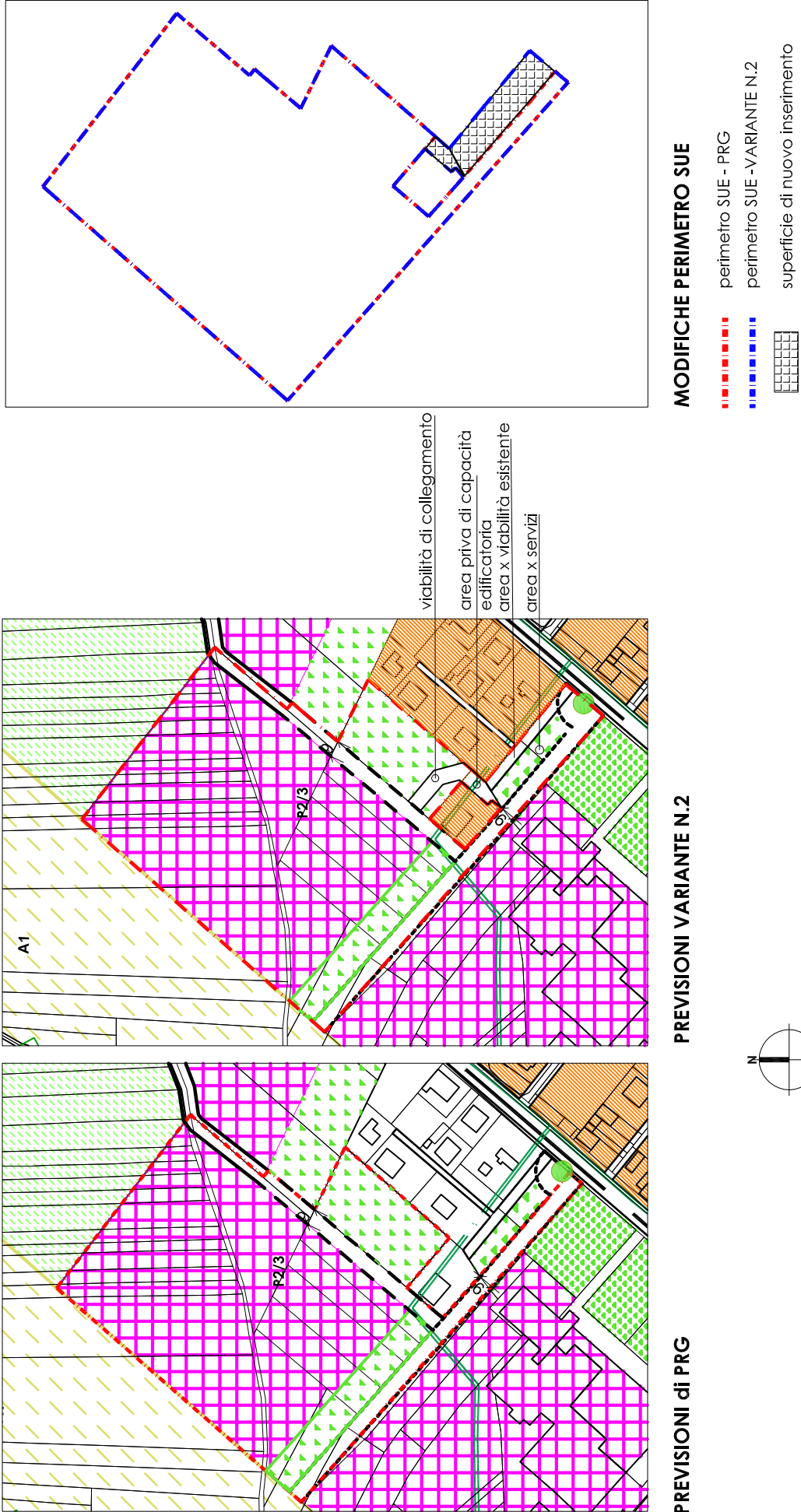
ALLEGATO B
TAVOLE ILLUSTRATIVE
VARIANTE N.2

FIG. N.1 - ESTRATTO TAVOLA N. 3.2 di PRG - scala 1:2000

INDIVIDUAZIONE AREA R2/2 (*edifici esistenti in cui è ammessa la modalità attuativa diretta per interventi di adeguamento igienico-funzionale*)



FIG. 2 - AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO - AREA P2-3
RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI CARTOGRAFICHE di PRG e della VARIANTE N.2



ALLEGATO C
NORME DI ATTUAZIONE
VARIANTE N.2

PREMESSA

Di seguito sono riportati gli articoli delle norme di attuazione modificati, secondo le richieste emerse sia in sede di redazione preliminare della VARAINTÉ N.2 (già riportate nel Progetto Preliminare) e di quelle accolte in sede di redazione del Progetto Definitivo.

Per la lettura del testo degli articoli MODIFICATI si utilizzano le seguenti convenzioni:

- campitura **gialla**: testo stralciato
- **rosso**: testo ex-novo introdotto in sede di Progetto Preliminare VARIANTE N.2
- **blu**: testo ex-novo introdotto in sede di Progetto Definitivo VARIANTE N.2

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 **il 70% della St definita 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 PRG.**

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

CARATTERISTICHE DELL'AREA
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)

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

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

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE
strumento diretto
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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Esistenti

STANDARDS URBANISTICI (Sus)
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)

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:
 - 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. 13/4 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.

Per destinazioni residenziali, 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
CLASSE IIb per moderata soggiacenza della falda idrica;
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.

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 **il fronte dei fabbricati attualmente a destinazione residenziale dell'opificio ex-Sobrero, si intende vincolato. 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

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 esteso a tutta l'area
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
• 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 esteso a tutta l'area
Sus interne = 30mq/25mq Sul (*)	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 752
H mt = 11	Np n. = 3
• (*) 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 esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 389 + area x ampliamento viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 595
H mt = 11	Np n. = 3

- 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 esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 269 + area x ampliamento viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 421
H mt = 11	Np n. = 3

- 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 dismessa
- monetizzazione Sus per quantità = differenza tra Sus teorica 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.

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 esteso a tutta l'area
Sus interne DA DISMETTERE mq 548 + area x mobilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 1257
H mt = 8	Np n. = 2
• 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
• 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
• 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. 22.2.4

**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 inedificati, 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. 22.3.1

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
- Sus = monetizzazione per quantità pari a 30 mq/35 mq Sul = mq. 1352 - Parte dell'ambito è localizzato in Classe IIa					

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
- 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	mq	847	SUL MAX REALIZZABILE	mq	1395
+ area per ampliamento viabilità					
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
- 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	mq	2307	SUL "interna" MAX REALIZZABILE	mq	3933
+ area per viabilità					
- 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 = 10.000 mq 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

- 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 .
- 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)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

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.

2 superficie a servizi

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.

Per interventi sottoposti a SUE è prescritta la dismissione di $Sus = 20\%$ della St.

E' ammessa la monetizzazione di dette aree a servizi nella misura non superiore alla metà delle stesse.

Le aree dismesse dovranno essere così individuate:

- per area P2/3 sottoposta a SUE secondo individuazione cartografica.
- per restanti aree in fregio alla viabilità principale o di servizio, o secondo indicazione localizzazione cartografica delle Tavole di Piano

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, **e fatte salve eventuali maggiori distanze rilevabili dall'indicazione cartografica.**

- 2 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

Uf Ut= 0,30 mq/mq

H = 11 mt. da piano campagna

Rc = 40%

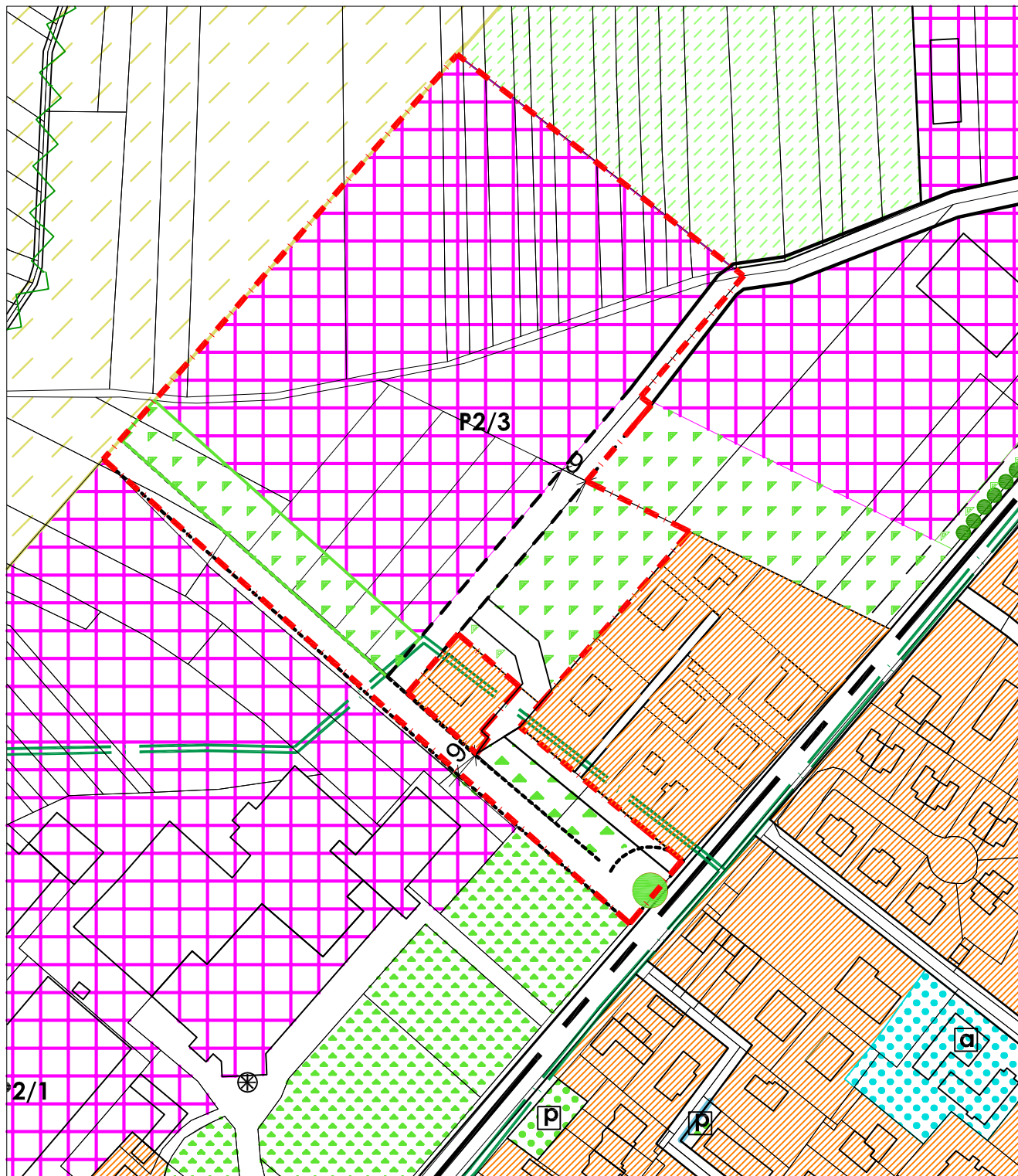
Il perimetro dell'ambito sottoposto a SUE è individuata nell'allegato estratto cartografico della TAVOLA di PRG, riportato a pag. 136 bis. L'estratto costituisce adeguamento e specificazione cartografica dell'ambito, sostitutivo e prevalente delle indicazioni cartografiche relative all'area P2/3.

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.

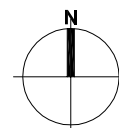
ART. 22.7.1**AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO****P 2****AREA P 2/3**

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



SCALA 1:2000

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



ART. 22.10.1

AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE

T 3

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe Ilc

PRESCRIZIONI

1 Classe Ilc

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 - c** 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 delle 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 del 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

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

Ara

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 **T 5 T 3**

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.

ALLEGATO D

PROSPETTI COMPARATIVI DIMENSIONAMENTO PRG e VARIANTI.
VARIANTE N.2

PROSPETTO N. 1 (VERIFICA INDICI ART.17 comma 5 lett. c-d – aree x servizi insediamenti residenziali art.21.1)

DIMENSIONAMENTO SUS AREE RESIDENZIALI RAFFONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI			
TIPO DI ATTREZZATURA	SUS INDIVIDUATE MQ.		
	PRG	VAR.TE N.1	VAR.TE N.2
ATTREZZATURE x ISTRUZIONE	56.051	56.051	56.051
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	69.600	69.600	69.600
ATTREZZATURE PER IL VERDE, GIOCO e SPORT	165.713	165.713	165.713
PARCHEGGI	34.745	34.745	34.745
TOTALE	326.109	326.109	326.109
standard mq/ab.	30,38	30,38	30,38

DIMENSIONAMENTO SUS AREE PRODUTTIVE RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI							
AREA	CODICE	SUP. MQ	SUS TEORICHE DA PREVEDERE Art. 21 comma 2		SUS INDIVIDUATE		
			parametro	MQ.	PRG	VAR.TE N.1	VAR.TE N.2
PRODUTTIVA ESISTENTE	P1/1	9.043					
PRODUTTIVA ESISTENTE	P1/2 *	13.976					
TOTALE		23.019	10%	2.301			
PRODUTTIVA ESISTENTE e DI COMPLETAMENTO							
AMBITO CONSOLIDATO (EX-EDIFICIO SOBRERO)	P2/1	37.658	10%	3.766	13.581	13.581	13.581
AMBITO CONSOLIDATO	P2/2	39.470	10%	3.947	6.057	6.057	6.057
AREA LIBERA DI COMPLETAMENTO	P2/3	27.884	20%	5.577	5.587	5.587	5.237
TOTALE		105.012		13.290	25.225	25.225	24.875
* AREA LAV.ne INERTI							
TOTALE COMPLESSIVO		128.031		15.591	25.225	25.225	24.877

Capacità insediativa di PRG. = ab. n. 10.734
 RIDUZIONE aree a SUS = 25.225-24.877 = **348 mq**

SUS/ab in riduzione = 348/10.724 = 0,032 mq/ab < 0,50 mq/ab

PROSPETTO N.3 (VERIFICA INDICI ART.17 comma 5 lett. e)

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI			
Abitanti esistenti alla data del PRG			n. 9.458
CAPACITA' INSEDIATIVA DEGLI INSEDIAMENTI			
area	PRG	VARIANTE N.1	VARIANTE N.2
	abitanti ins. n.	abitanti ins. n.	abitanti ins. n.
R 0/1	30	30	30
R 0/2	10	10	10
R 0/3	10	10	10
R 0/4			
V	30	30	30
R 1/1	65	65	65
R1/2			
R 1/3	48	48	48
R 1/4			
R 1/5	233	233	233
R 1/6	65	65	65
R 1/7			
R 1/8			
R 1/9	6	6	6
R1/10			
R 1/11			
TOTALE	497	497	497
R 2/1	39	39	39
R 2/2	122	122	122
R 2/3	102	102	102
TOTALE	263	263	263
R 3/1	236	236	236
R 3/2	111	111	111
R 3/3	61	61	61
R 3/4	113	113	113
TOTALE	516	516	516
T O T A L E	1276	1276	1276
CAPACITA' INS.va TOTALE	10.734	10.734	10.734
NB. La capacità residenziale non viene modificata			

PROSPETTO N. 4 (VERIFICA INDICI ART.17 comma 5 lett. f)

DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI				
area	codice	PRG	VARIANTE N.1	VARIANTE N.2
		sup. mq.	sup. mq.	sup. mq.
produttiva esistente	P1/1	9.043	9.043	9.043
produttiva esistente	P1/2 (*)	13.976	13.976	13.976
Totale 1		23.019	23.019	23.019
produttiva esistente e di completamento				
ambito consolidato (ex-opificio Sobrero)	P2/1	37.658	37.658	37.658
ambito consolidato	P2/2	39.470	39.470	39.470
Totale 2		77.128	77.128	77.128
area libera di completamento	P2/3	27.884	27.884	29.405
Totale 3		27.884	27.884	29.405
TOTALE 1+2+3		128.031	128.031	129.552
(*) area lavorazione inerti				
VERIFICA art. 17 lett. f) (incremento ST ammesso = 6%)				
St area P2/3 = 27.884+1338+183 = 29.405 mq				
Superficie "incremento" aree produttive:				
St prevista dal vigente PRG = 128.031				
St prevista nella VARIANTE N.2 = 129.552				
INCREMENTO St = 129.552 - 128.031 = 1.521 mq				
corrispondente a +1,19% sul totale delle aree produttive.				
NB. La superficie in incremento è relativa alla modifica della perimetrazione dell'ambito sottoposto a SUE e non determina nuove estensioni di aree				
La verifica non include le superfici a destinazione terziaria.				

DIMENSIONAMENTO AREE TERZIARIE RAFFRONTO COMPARATIVO PREVISIONI PRG e VARIANTI				
area	codice	PRG	VARIANTE N.1	VARIANTE N.2
		sup. mq.	sup. mq.	sup. mq.
Localizzazione L1	T1	10.682	10.682	10.682
Localizzaione L2	T3	48.433	48.433	48.433
TOTALE		59.115	59.115	59.115



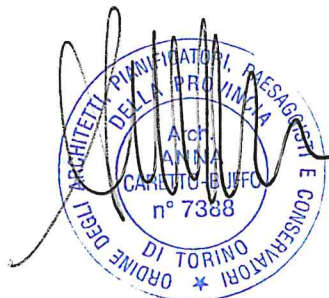
COMUNE DI GASSINO TORINESE

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



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 inedificati, 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

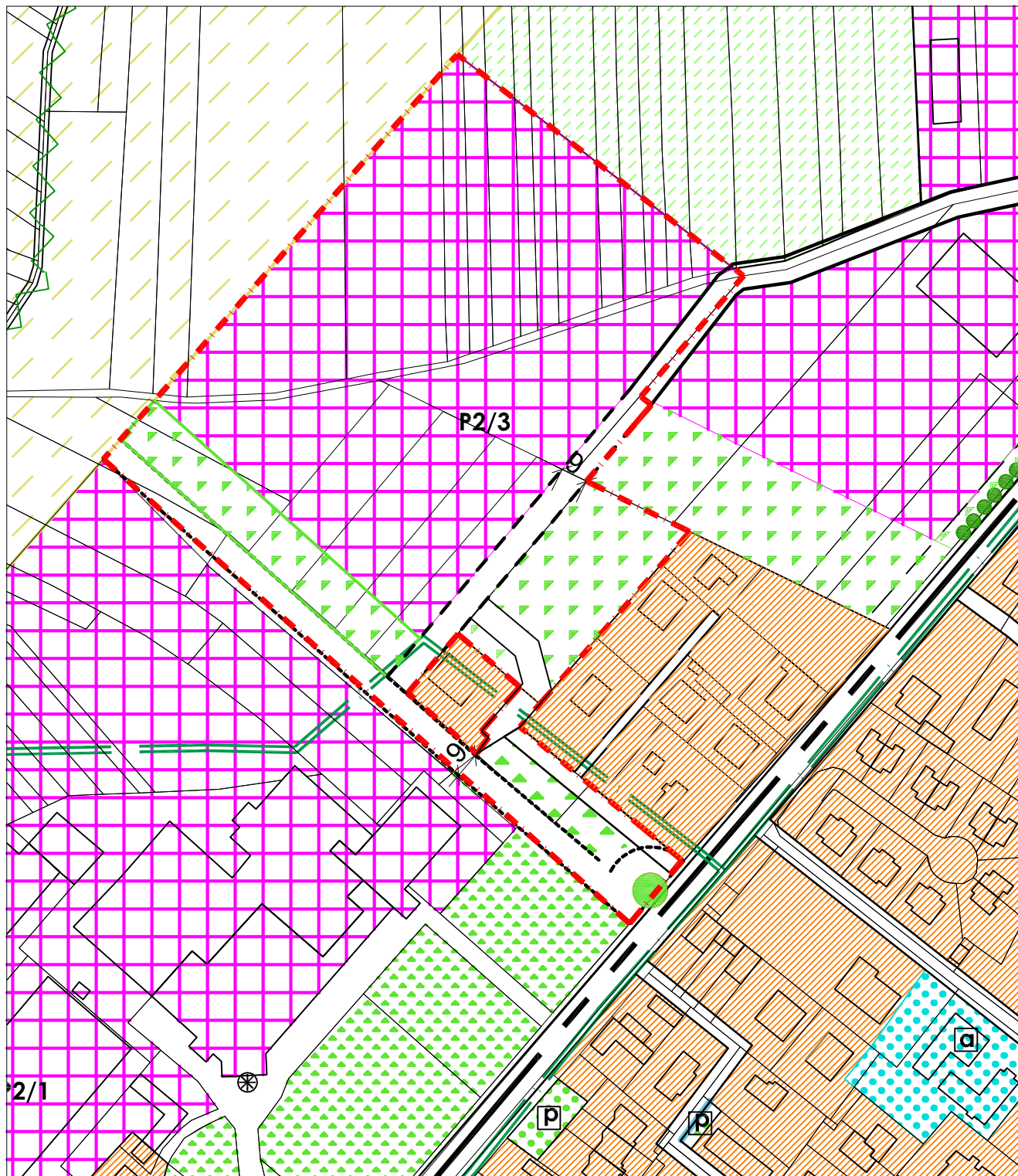
Strumento diretto	Per ambito R2/1
Strumento diretto convenzionato	Obbligatorio per gli ambiti individuati R2/2 ed esteso a tutta l'area perimetrata, con esclusione della superficie fondiaria pertinenziale a fabbricati esistenti
SUE	Obbligatorio per l'ambito R2/3

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

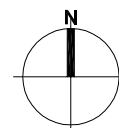
ART. 22.7.1**AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO****P 2****AREA P 2/3**

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



SCALA 1:2000

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



ART. 22.10.1

AREA TERZIARIO - COMMERCIALE DI NUOVA FORMAZIONE

T 3

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – CONDIZIONI DI UTILIZZO URBANISTICO

CLASSE DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe Ilc

PRESCRIZIONI

1 Classe Ilc

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 delle 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 del 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

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

Ara

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	3972	SUPERFICIE FONDIARIA	mq	6307
Sus interne DA DISMETTERE	mq	-	SUL MAX REALIZZABILE	mq	1577
- Sus = monetizzazione per quantità pari a 30 mq/35 mq Sul = mq. 1352 - Parte dell'ambito è localizzato in Classe IIa					

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
- 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	mq	847	SUL MAX REALIZZABILE	mq	1395
+ area per ampliamento viabilità					
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
- 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	mq	2307	SUL "interna" MAX REALIZZABILE	mq	3933
+ area per viabilità					
- 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
MS manutenzione straordinaria,
RR. restauro e risanamento conservativo
RE ristrutturazione edilizia

NC nuova costruzione
DR demolizione con ricostruzione vincolata
S sostituzione 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

- 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 .
- 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)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 intervento di adeguamento igienico-funzionale

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.

2 superficie a servizi

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.

Per interventi sottoposti a SUE è prescritta la dismissione di $Sus = 20\%$ della St.

E' ammessa la monetizzazione di dette aree a servizi nella misura non superiore alla metà delle stesse.

Le aree dismesse dovranno essere individuate in fregio alla viabilità principale o di servizio, o secondo localizzazione cartografica delle Tavole di Piano

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
• 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
• (*) 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 mq 389 + area x ampliamento viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 595
H mt = 11	Np n. = 3

- 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 mq 269 + area x ampliamento viabilità	SUL "interna" MAX REALIZZABILE mq 421
H mt = 11	Np n. = 3

- 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 dimesse
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
• 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
• 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
• 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 dismessa	

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

CARATTERISTICHE DELL'AREA
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)

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

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

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE
strumento diretto
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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Esistenti

STANDARDS URBANISTICI (Sus)
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)

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:
 - 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
CLASSE IIb per moderata soggiacenza della falda idrica;
per il settore di versante,
CLASSE IIIa2 le porzioni di territorio inedificate
CLASSE IIIb2 le porzioni edificate interessate da fenomeni di dissesto.

PRESCRIZIONI

- 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.