

5. CAPO 5 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI

5.1. Art. 19 - Territorio Urbano

Nel territorio urbano, comprendente l'abitato e le frazioni individuate nelle Tavv. 2-3-5 il PRG distingue, nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili, le seguenti destinazioni:

- Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale (Ru)
- Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale terziaria (Rt)
- Aree di trasformazione (Ztr)
- Aree rurali di carattere documentario (R)
- Aree urbane residenziali sature di nuovo impianto o di recente trasformazione (Sa)
- Aree sature residenziali con terziario (St)
- Aree residenziali di completamento (CA-PEC, PEEP)
- Aree da assoggettare a Piano di Recupero (P.d.R.)

5.2. Art. 20 - Norme generali per le aree e immobili con destinazione residenziale (a) e terziaria (t)

Le seguenti prescrizioni di carattere generale s'intendono applicate alle aree residenziali Ru, Sa, ZTr, R, relativamente alla destinazione abitativa (a) di cui al punto 5.2.1.

Le medesime prescrizioni s'intendono, inoltre, applicate alle aree (Rt) di Ristrutturazione edilizia residenziale terziaria e (St) Sature Terziarie nei confronti degli immobili caratterizzati dalla presenza di attività commerciali – terziarie come indicato nel punto 5.2.3.

Nella cartografia e nei quadri sinottici del P.R.G.C. vengono indicate le sottoclassi di destinazione abitativa e terziaria complementare alla residenza ed articolate nel modo seguente:

5.2.1. Abitativa (a)

Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa di pertinenza, e alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere. In tal caso gli usi compatibili non potranno eccedere, oltre a quanto eventualmente fissato nei quadri sinottici allegati

1/4 della S.U.L. in edifici superiori a 4 pft e 1/3 per edifici inferiori a detto limite.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, ~~il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.~~

“si richiama quanto stabilito nella D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, in merito allo sviluppo delle attività commerciali.”

Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1° e 2° elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi.

5.2.2. Aree sature residenziali con terziario (St)

Per le aree classificate dal P.R.G.C. come aree sature residenziali si applicano le medesime norme delle aree residenziali sature fatto salvo il riparto consentito di attività terziarie (commerciali, professionali etc) dei quadri sinottici e le norme generali di cui al presente art. 20, “nonché le disposizioni generali di cui al successivo art. 57 bis”.

5.2.3. Residenziale ed attività diverse (t)

Il P.R.G. specifica, con riferimento ai quadri sinottici allegati e nella cartografia, gli immobili e le aree suscettibili di insediamenti di carattere terziario o dell'artigianato di servizio.

Ai fini dell'attuazione delle proporzioni indicate in detti quadri le attività terziarie, la cui conduzione è inseribile nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali, vengono assimilate alla residenza; quelle relative all'artigianato minuto di servizio diretto delle funzioni abitative e residenziali vengono assimilate alle attività commerciali.

Nel perimetro del tessuto storico, ove risultano polarizzate le principali aggregazioni di attività terziarie di tipo minuto, la quantità di superficie terziaria indicata nei quadri sinottici è riferita ai valori medi, assumendosi, quale riferimento per gli interventi, le dotazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Rispetto alle ripartizioni contenute nei Quadri Sinottici, ed a quanto più sopra specificato, il Piano si intende attuato anche nel caso di oscillazione di 5 punti

percentuali al di sotto o al di sopra dei valori in essi indicati “con conseguente verifica delle relative aree per servizi secondo i disposti dell’art. 21 della L.R. 56/77 per le varie destinazioni”.

È altresì ammessa nelle medesime aree la totale deduzione della quota terziaria a favore di quella abitativa, subordinatamente alle verifiche di equilibrio dei servizi e delle attività in deduzione approvata mediante apposito atto deliberativo del comune

La ricomposizione funzionale indicata ai precedenti paragrafi definita con le procedure sopra stabilite non costituisce Variante di P.R.G.

Una diversa partizione delle superfici lorde indicate nei quadri sinottici, discendente da quest’ultimo, non costituisce variante di P.R.G. e viene approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

“Per consentire lo sviluppo di attività commerciali disciplinate dalla D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, richiamate al successivo art. 57 bis”, nel tessuto edilizio storico ove risultano polarizzate le principali funzioni terziarie di taglio minuto, ~~e per conservare tale caratteristica funzionale, non~~ è consentita l’aggregazione e/o l’integrazione di S.U.L. a destinazione terziaria comprese o previste nell’ambito di distinte unità di suolo e/o di intervento **per superfici superiori a mq 900.**

Nel tessuto edilizio di impianto storico inoltre le attività artigianali di servizio sono limitate a quelle assimilabili alla conduzione commerciale, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelle artistiche.

“In attuazione di quanto disciplinato nel Piano commerciale comunale approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, vengono individuate in cartografia le seguenti localizzazioni commerciali:

- **L.1.2 – riguardante l’area St 17 e l’area Ru 45;**
- **L.1.3 – riguardante l’area St 11;**
- **L.1.4 – riguardante le aree St 1, St 2 e St 18.**

I parametri edilizi sono indicati nei quadri sinottici delle rispettive aree normative; per quanto concerne gli aspetti di carattere normativo si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché allo strumento vigente “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del D.lgs 114 del 31 marzo 1998”, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”

5.3. Art. 21 - Tessuto edilizio di impianto storico- Tessuto urbano

Il P.R.G. perimetra “ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.” nella tav. 5 - per memoria, documento e riferimento - il sito dell’antico impianto dell’abitato, comprendente il nucleo ottocentesco, quale risulta dai catasti ottocenteschi rielaborati nella Relazione illustrativa.

Il Piano inoltre disciplina nella medesima tav. 5 ed all'interno di esso gli interventi sugli immobili che sono, o che recano, le tracce superstiti dell'originaria costituzione edilizia, viaria e tipologica, dell'impianto urbanistico storico. Ciò nei limiti delle profonde alterazioni prodotte: sia ai margini del perimetro che all'interno di esso, tanto dall'attività costruttiva otto - novecentesca come dalle edificazioni post - belliche; sia rispetto alla fisionomia del borgo medievale che alla corona di edifici rurali a "corte" o a "cortina" ed esso circostanti, tanto dalla scomparsa di unitarietà stilistica di fronti continui, come dalla alterazione - per successive stratificazioni - delle caratteristiche compositive di singoli edifici.

Gli interventi disciplinati dal P.R.G. riguardano pertanto la conservazione degli elementi costitutivi superstiti quali: l'impianto urbanistico definito dalla trama viaria medievale e dagli sviluppi settecenteschi, l'impianto edilizio riconducibile a tipologie originarie a 'cellule seriali', a "corte" o a "cortina".

Il P.R.G. disciplina altresì gli interventi tendenti alla ricomposizione di dette tipologie su immobili irreversibilmente alterati e da trasformare.

1. In particolare la tavola 5 mediante apposita simbologia individua gli edifici e fronti riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale oggetto di prescrizioni tipologiche.
2. La medesima tavola 5 mediante apposita simbologia individua le aree ed edifici di impianto ottocentesco con particolare significato storico architettonico documentario soggetti a Pdr
3. Per gli immobili individuati nella TAV.5 di P.R.G.C. con la simbologia e classificazione asoggettata a prescrizioni tipologiche si applicano le seguenti specifiche indicazioni progettuali di seguito riportate nell'ambito di ciascuna area normativa:

5.3.1. Aree rurali di carattere documentario (R)

1. Riguardano gli immobili, ed aree di pertinenza, compresi nel tessuto edilizio storico con tipologia a trama continua prevalentemente a "corte" o a "cortina". Essi presentano caratteristiche ed elementi funzionali inalterati o ripristinabili mediante interventi di recupero dei manufatti preesistenti. Nella tav. 5 di P.R.G. vengono individuate le aree urbanistiche che li comprendono (edifici principali e pertinenze edificate e inedificate).

La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil - coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.

Il numero dei piani indicato nei quadri sinottici non è prescrittivo in quanto si intende definito dal numero dei piani esistente e documentato dal rilievo topografico e dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di ~~concessione~~ **"permesso di costruire"** non ammettendosi l'aumento del numero dei piani fatta salva la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti come indicato nelle presenti n.t.a.

Il rapporto di copertura indicato nei quadri sinottici ha valore documentario e non prescrittivo" dovendosi rispettare quello esistente".

La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti.

9. Nelle aree R1-R3-R5, dal punto di vista procedurale si prescrive che fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A gli interventi saranno approvati mediante semplice ~~concessione edilizia~~ **"permesso di costruire"**. Gli interventi altresì ammessi oltre la ristrutturazione edilizia di tipo A limitatamente ad unità minime di intervento intese come edifici o parti di essi da quota terreno a tutto il tetto comprensivi dei cortili e/o aree di pertinenza ad essi asserviti, potranno essere assoggettati a procedura diretta mediante rilascio di ~~singola concessione~~ **"singolo permesso di costruire"** "convenzionato".
10. Nel caso in cui l'intervento proposto ecceda dimensionalmente la suddetta unità minima di intervento occorrerà operare mediante P.d.R.
11. Nei casi in cui la composizione tipologica dell'intervento, la sua forma, collocazione e dimensione, nonché la particolarità dell'intervento edilizio e delle specifiche caratteristiche architettoniche dell'edificio richiedano una analisi approfondita ed una definizione progettuale più articolata, la C.I.E. ha la facoltà di richiedere l'assoggettamento dell'intervento proposto alla procedura del P.d.R. esteso ad un contesto urbanistico significativo riferito anche ad una sola unità minima di intervento come sopradefinita.

"In recepimento di quanto previsto nel Piano commerciale comunale vigente, il P.R.G.C. individua nella zona normativa R3 una localizzazione commerciale di tipo L.1, secondo i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché al Piano commerciale comunale vigente, per la definizione delle tipologie di strutture commerciali consentite e le procedure autorizzative di riferimento."

“Nell’area Ru 21, nell’ambito degli spazi resi liberi all’interno della superficie fondiaria esistente, viene consentito un intervento di nuova costruzione con volume aggiuntivo a quello preesistente alla data di adozione della presente variante n. 2 di P.R.G.C., pari a mc 435. Restano fatti salvi gli altri parametri edilizi ed urbanistici dell’area Ru 21 indicati nei quadri sinottici. È altresì previsto l’arretramento di m 3,00 dal ciglio stradale per la realizzazione della futura pista ciclabile. La recinzione dovrà pertanto essere collocata sul filo di tale arretramento. Il permesso di costruire è subordinato ad un atto unilaterale trascritto ai pubblici registri immobiliari contenente la cessione della fascia destinata a pista ciclabile.”

“In recepimento di quanto previsto nel Piano commerciale comunale vigente, il P.R.G.C. individua nella zona normativa Ru45 una localizzazione commerciale di tipo L.1, secondo i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché al Piano commerciale comunale vigente, per la definizione delle tipologie di strutture commerciali consentite e le procedure autorizzative di riferimento.”

4. Le destinazioni ammesse sono quelle fissate nei quadri sinottici ed il loro riparto dovrà corrispondere (salvo i marginali adattamenti alla geometria delle superfici da recuperare rilevati in sede operativa) a quanto stabilito nei quadri sinottici allegati.
5. Nelle aree Ru non individuate come riconoscibili dell’impianto del nucleo urbano rurale e/o asseggiate a Pdr , i box auto, realizzati ex novo od ottenuti per sostituzione di manufatti preesistenti, dovranno rispondere ai seguenti requisiti: altezza non superiore a mt. 2.40 alla gronda e mt. 3 al colmo, copertura in cotto a 1 o 2 falde, con murature in mattoni o vista o intonacati. Sono vietati i box prefabbricati in c.a. o lamiera.
6. Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti a1) a2) a3 a4) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell’edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.
 - Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l’altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.
 - Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.

riferimento alla copertura con tetto a falde e manto in coppi o simili con esclusione delle marsigliesi od altro cotto piano.

I serramenti a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli o simili .

In ordine alle problematiche concernenti la realizzazione dei manufatti si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 67 delle presenti N.T.A.

Il P.R.G. sulle planimetrie di progetto individua un vincolo di allineamento del fronte di edificazione degli erigendi edifici nell'ambito dell'area PEC4. Tale allineamento è da considerarsi in deroga alle altre normative in ordine agli allineamenti, distacchi, etc. di cui alle presenti norme.

5.7. Art. 22 ter - Aree residenziali di nuovo impianto (Ca, Pec, PeeP)

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici. Esse si attuano con intervento diretto o con sue secondo le indicazioni del P.R.G.C. (PEC, PEEP).

3. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita dalle presentazioni NtA. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi. Le eventuali dotazioni maggiori richieste dal P.R.G.C. sono da intendersi quale recupero delle aree a servizi mancati su tutto il territorio ovvero come disegno di dettaglio previsto dal P.R.G.C.

5. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per i Piani esecutivi convenzionati approvati dal Comune in attuazione dello strumento urbanistico vigente avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentite, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

7. Le aree da assoggettare prioritariamente a Piano di zona ex legge 167/62 sono individuate in cartografia con sigla (Peep) e vincolo tipograficamente definiti. La loro attuazione è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati e dalle presenti Norme.

“8. Gli interventi individuati con la simbologia Pec 3A e Pec 3B saranno caratterizzati da un allineamento dei corpi di fabbrica sul lato del parcheggio pubblico individuato con la sigla P30.”

“In sede di esame del primo permesso di costruire dovrà essere presentato un elaborato unitario, sottoscritto dai proponenti di entrambi i Pec, per la definizione degli allineamenti anche di futura realizzazione.”

“E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune.”

“All'ambito del Pec 3B, nonché parte dell'area individuata con la sigla K1, viene riconosciuta con la var. 3 al P.R.G.C. la localizzazione commerciale L 1.5. I parametri di riferimento sono riportati nella Tabella 8 dei quadri sinottici.”

“All'interno della quota di S.U.L. destinata ad attività terziarie (nella misura del 30% della S.U.L. massima realizzabile), troveranno posto le attività commerciali di vendita al dettaglio, secondo le tipologie e dimensioni consentite nelle localizzazioni di tipo L1 riportate nella Tabella di cui all'art. 13 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”

“In sede di approvazione del Piano esecutivo convenzionato, dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pubblici e privati, nella misura del numero di posti auto e delle superfici complessive adeguate a soddisfare le richieste della normativa vigente in materia. A tal proposito si richiama la tabella

riportata all'art. 17 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

"Si precisa che le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate separatamente per ciascuna delle due destinazioni d'uso consentite nell'area Pec 3B (residenziale e terziaria)."

"Per la procedura attuativa, nonché di rilascio delle autorizzazioni commerciali, si rimanda all'art. 57 bis delle presenti NTA."

"L'intervento di trasformazione in area Pec 12 è subordinato alla messa in sicurezza delle criticità idrauliche individuate nell'analisi idrogeologica/idraulica agli atti del Comune dal 29.10.2003 prot. 0009879."

Gli interventi di trasformazione sono assentibili ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito "di collaudo favorevole dei lavori inerenti la" ~~della realizzazione degli interventi di~~ messa in sicurezza del ~~reticolo idrografico (canale del Nicola)~~ attualmente in fase di progettazione definitiva.", "di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n. 39 del 10.4.2009."

dovranno essere compiutamente analizzate le problematiche inerenti il deflusso delle acque dalle superfici impermeabili, tenendo in considerazione gli edifici esistenti.”

6.6. Art. 28 - Aree per la sosta e parcheggio di automezzi (Pk)

Tali aree risultano destinate alla sosta, rimessaggio, interventi manutentivi e di riparazione di autoveicoli e similari, *“nonché attività produttive”*. L'indice di utilizzazione fondiaria è disciplinato dai quadri sinottici.

È ammessa la realizzazione di *“edifici produttivi”* per lo svolgimento di tali attività per una dimensione complessiva pari a 400 mq *“di superficie coperta per un'altezza sottotrave pari a m 7,00”*.

Oltre a tale *“superficie edificata”* è consentita la realizzazione *“una tantum”* di un'unica unità abitativa pari a mq 120 di SUL destinata ad alloggio di custodia con vincolo di atto pubblico per la durata di anni 10.

“L'intervento di trasformazione nell'area Pk 1 è subordinato alla dimostrazione, in sede di permesso di costruire, dell'adeguamento, ampliamento e sistemazione della viabilità di accesso della strada esistente di innesto dalla S.P., in modo da rendere idoneo e funzionale il nuovo intervento costruttivo.”

6.7. Art. 29 - Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario (Pn1)

6.7.1. Generalità dell'intervento

Tale classificazione comprende:

- le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

“L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo unitario articolato in due sub-ambiti di estensione confrontabile; in sede di convenzione dovrà essere garantito l'avvenuto completamento edilizio del primo sub-ambito, contiguo alla viabilità principale, prima della possibile attivazione del secondo, al fine di evitare insediamenti di carattere episodico che possano compromettere la buona organizzazione e le complessive potenzialità dell'intera area. Inoltre, nell'ambito del PEC unitario cui è demandata l'esecuzione delle infrastrutture viarie di accesso e di collegamento con la viabilità principale, dovrà essere valutata e proposta ogni possibile soluzione tecnica, debitamente concertata con gli Enti territorialmente competenti (ANAS e Provincia di Torino) tale da consentire il necessario ed adeguato accesso al nuovo ambito industriale senza determinare, in ogni caso, una situazione penalizzante rispetto al flusso di traffico di scorrimento della viabilità principale; la soluzione ritenuta più idonea dovrà essere avallata da parere favorevole dei competenti Enti sovraordinati”.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione **“, fatto salvo quanto previsto al successivo punto g).”**

L'utilizzazione fondiaria delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) - produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione all'ingrosso di semilavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

b) - Nell'ambito delle quantità complessive di SUL realizzabile come definito dagli indici di trasformazione dei quadri sinottici è consentita la realizzazione di mq 0,30 per mq di SUL destinata ad attività di carattere terziario direzionale nonché di servizio a livello consortile per tutto l'insediamento.

c) - abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio di SUL destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per **unità produttiva funzionale. Ciascuna unità alloggio non dovrà superare la superficie complessiva di 150 mq. di S.U.L.**

d) - servizi sociali pubblici, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di SUL

Sono altresì ammessi:

f) commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di beni non contingentati ai sensi della L. 426/71 relativi a categorie merceologiche specializzate ed attivate in unità fisico-funzionali distinte, riferibili anche al cosiddetto commercio ingombrante come definito dal Piano Commerciale Comunale. In detta tipologia "produttivo distributiva" le funzioni terziarie (gestione, rappresentanza, esposizione, deposito/i di consumo) potranno essere anche prevalenti rispetto a quelle tipicamente produttive (assemblaggi, trattamenti, stoccaggi, produzione e/o produzioni integrative di manufatti) ed a quelle abitative di presidio definite alla precedente lett. c), purché finalizzate ad una attività di produzione e commercializzazione a carattere unitario e comunque in misura non superiore al 50% della SUL complessiva, esistente e/o ammessa dalle presenti norme.

"Per quanto riguarda il commercio al dettaglio si precisa che la superficie di vendita di ciascun esercizio commerciale non dovrà superare i 150 mq, in quanto limitata alla dimensione massima delle attività di vicinato, come disciplinato nello strumento di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.

Secondo quanto riportato nel Piano Commerciale Comunale suddetto, per l'area Pn1 potrebbero sussistere le condizioni per l'individuazione di una localizzazione commerciale semi periferica non addensata L.2, "... previa specifica valutazione ex ante degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune e verificando che non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente. Se la valutazione ex-ante darà esiti positivi saranno ridefiniti anche i criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998."

Hanno titolo alla concessione *"i proprietari delle aree e, nelle condizioni particolari indicate nella concessione medesima, sarà prescritto che l'utilizzazione degli immobili sarà consentita solamente ai possessori dei requisiti di cui al punto 6.7.2 nonché alle prescrizioni di cui all'art. 29 delle n.t.a.*

Gli obblighi convenzionali dovranno essere trasferiti nell'atto pubblico di compravendita ai proprietari acquirenti subentranti.

Il certificato di agibilità degli immobili è subordinato alla verifica ed ottemperanza degli obblighi assunti in sede di convenzione nonché delle prescrizioni riportate all'art. 29 delle n.t.a. di P.R.G.C."

"g) Fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto relativo ad un insediamento produttivo, sono confermati gli utilizzi primigeni del territorio, legati all'agricoltura, secondo i parametri definiti dal P.R.G.C. per tali destinazioni, in particolare si richiamano i punti 7.5.5 e 7.5.7 dell'art. 36 delle NTA, fermo restando il rispetto delle aree individuate dal P.R.G.C. per la futura viabilità di P.E.C.

È consentita quindi la realizzazione di serre per una superficie massima copribile come definita al suddetto punto 7.5.7 delle NTA vigenti."

6.7.2. Condizioni particolari dell'intervento

Al fine di migliorare ed ottimizzare le funzioni produttive legate all'insediamento SKF di Airasca si intende promuovere l'attivazione di un nuovo centro polifunzionale produttivo destinato esclusivamente **"anche agli ambiti funzionali prescritti al paragrafo 6.7.3 con riferimento"** all'indotto dell'azienda stessa ed alle attività collaterali.

Il nuovo centro sarà realizzato mediante un insieme di provvedimenti in grado di verificarne la compatibilità tecnica economica e programmatica da parte dell'amministrazione comunale.

Tali provvedimenti riguardano la realizzazione del nuovo insediamento.

Essa è disciplinata da apposito piano esecutivo convenzionato formato a norma degli art. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al piano esecutivo convenzionato è demandata oltre alla progettazione urbanistica esecutiva anche la definizione di seguenti elementi:

- adeguatezza delle caratteristiche insediative sotto il profilo idrogeologico e geotecnico;

- adeguatezza delle condizioni insediative (ubicazione e tecnologia degli impianti) sotto il profilo ecologico al fine di evitare a norma di legge, l'inquinamento da rumore e quello dell'aria e dell'acqua.

L'idoneità dei siti sotto il profilo infrastrutturale sia rivolto ad un conveniente rapporto di accessibilità.

A tal fine il piano esecutivo convenzionato dovrà essere subordinato alle risultanze di un apposita relazione di compatibilità ambientale (facente parte integrante e sostanziale del piano medesimo) che documenti sotto il profilo tecnico scientifico l'ammissibilità dell'attuazione dei siti prescelti.

Poiché il piano esecutivo si configura come momento attuativo di una logica programmatica dell'amministrazione comunale dovranno essere determinati in sede convenzionale tutti gli elementi necessari a rendere l'insediamento funzionalmente realizzabile sotto il profilo infrastrutturale ancorché attuato per comparti.

Il P.E.C. dovrà comprendere il progetto esecutivo delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con le strutture fognarie e con il depuratore del Comune di Airasca.

Tali opere, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore , a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria interesseranno anche tratti del collettore fognario principale comunale esistente.

L'importo delle opere eseguite sul collettore fognario comunale esistente nel centro urbano sarà commisurato al valore del costo evitato di depurazione e scarico dei reflui in acque superficiali, secondo criteri di calcolo riferiti a parametri pubblicamente riconosciuti.

Pertanto saranno inoltre realizzate a cura del soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le seguenti opere necessarie a rendere funzionalmente idoneo l'insediamento :

1) sistemazione ed adeguamento della rete fognaria esistente nel centro urbano per un importo lavori come sopradefinito;

2) rimodellazione della sezione del canale del Nicola onde adeguarlo al recepimento delle acque bianche provenienti dal nuovo insediamento previa indagine idraulica che definisca le caratteristiche tecniche e la tipologia delle opere necessarie e garantisca la sicurezza dell'assetto idrogeologico locale.

“In alternativa ai sopracitati punti 1) e 2) del paragrafo 6.7.2 potranno essere prese in considerazione eventuali proposte alternative di provata e dimostrata pari efficacia”.

“Resteranno da definire, in caso di presa in esame delle alternative di cui sopra, i rapporti giuridico-amministrativi fra le parti (Comune e soggetto proponente) che saranno disciplinati in sede di convenzione edilizia ed urbanistica allegati al PEC”.

Il P.E.C. dovrà inoltre comprendere tutte le ~~neccessarie~~ opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale e completo il processo di infrastrutturazione ancorché l'intervento sia reso frazionabile nel tempo mediante interventi, lotti, comparti specifici.

Stante la specificità e le caratteristiche di pertinenzialità, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate alla viabilità interna e delle reti sottostanti (fognatura, acquedotto, illuminazione, etc.) sarà a totale carico dei proponenti. Lo stesso modo varrà per le aree verdi e gli spazi di parcheggio all'interno dell'insediamento.

Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici, con particolare riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria che stante l'entità e la specificità dell'intervento viene portato a 0.8 mq/mq e potrà essere applicato alle superfici destinabili alla viabilità interna per le singole quantità di competenza degli interventi insediabili qualora la viabilità medesima sia di carattere privato.

6.7.3. Funzioni e destinazioni

Per quanto concerne le funzioni e destinazioni risultano operanti le prescrizioni di seguito riportate:

A) aree di pertinenza di edifici secondo le destinazioni ammissibili di seguito riportate:

- Attività di stoccaggio e di assemblaggio di merci e di semilavorati
- **Attività produttive finalizzate anche alla distribuzione dei prodotti.**
- Commercio all'ingrosso
- Uffici direzionali Tecnici e Commerciali

- Attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *“approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009”*;
- Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie);
- Attività di ristorazione e somministrazione funzionale agli insediamenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence);
- Attività di trasporto e di telecomunicazione;
- Laboratori e studi di ricerche ed elaborazione dati;
- Locali di esposizione e vendita di attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *“approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009”*;
- Centro servizi con annessi locali per riunioni e conferenze;
- Uffici, studi e laboratori professionali;
- Strutture per servizi sociali e sportivi;
- ~~Deposito, stoccaggio dei rifiuti non pericolosi destinati al riutilizzo energetico secondo il D.M. 22/97 e s.m.i.~~
- Risultano altresì ammesse le attività di impiego e deposito delle industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto specificato nelle attività non insediabili successivamente indicate;

Le funzioni e destinazioni di cui sopra vanno articolate e insediate con il massimo del 30% di S.U.L. con destinazione terziaria ed attività di servizio.

Tale definizione dovrà essere contemplata nel SUE e relativa convenzione estesa all'intera area.

É consentito nell'ambito dell'insediamento produttivo ovvero nella fascia di rispetto stradale dell'ambito Pn1 un impianto di distribuzione carburante e servizi accessori i cui contenuti sono indicati nel precedente art. 25.

Risultano non insediabili:

- attività insalubri nocive e moleste e relativo stoccaggio di materiali tossico-nocivi;
- trasformazione di materie prime non alimentari;
- Attività che comportano l'utilizzo della trasformazione di materie tossico-nocive;
- Attività metallurgiche;
- Supermarket, ipermercati;
- Attività commerciali al minuto di generi alimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *“approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009”*;
- Le attività classificate come industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie D.M. 12/07/1912 e s.m.i. come modificato e integrato con D.M. 05/09/94 individuate con l'elenco di seguito riportato:

- ⇒ Tutte le attività che si occupano di produzione e classificate come industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto stabilito in precedenza per le attività insediabili;
- ⇒ Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche anche se solo impiego e deposito ,individuate con i numeri: 7-14-15-19-22-24-31-34-36-37-38-40-46-48-49-51-53-55-58-59-61-63-64-65-66-67-68-75-78-81-82-84-85-89-91-94-95-96-98-101-106-110-111-116
- ⇒ Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte B) Prodotti e materiali ,individuate con i numeri: 5-8-9-11-12-13-14-24-27-28-30-31-32-33-35-37-40-45-46-47-48-49-50-52-55-58-63-64-70-71-72-74-80-81-85-92-101-106-109;
- ⇒ Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte C) Attività industriali ,individuate con i numeri: 7-8-12-14-15-19-;
- ⇒ Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte A)Sostanze chimiche ,individuate con i numeri: 7-8-10;
- ⇒ Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte B)Materiali e prodotti ,individuate con i numeri: 7-39;
- ⇒ Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte C)Attività industriali ,individuate con i numeri: 6-8;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Il P.R.G.C. individua e preordina gli spazi destinati alla viabilità di accesso dell'area Pn1.

Eventuali modificazioni della viabilità stessa potranno essere effettuate in sede di approvazione del SUE relativo all'area Pn1 senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex. art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale fatte salve le ulteriori clausole previste nella convenzione facente parte integrante del Piano Esecutivo Convenzionato;

D) urbanizzazioni indotte ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La dotazione di parcheggi privati e/o privati asserviti a uso pubblico richiesti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., L. 122/89, prescrizioni regionali in materia di parcheggi relativi ad attività commerciali nonché le presenti NTA potrà essere raggiunta

anche mediante la realizzazione con strutture multipiano“, nell'eventualità dell'individuazione di una localizzazione commerciale di tipo L.2”.

“In rapporto alle dimensioni dell'area Pn1 ed alle previste caratteristiche insediative non è consentita la monetizzazione di quote di standard che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dell'ambito soggetto a P.E.C.”

~~Al fine di definire i criteri attuativi generali e le linee di indirizzo per la redazione della convenzione ex artt. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i. si stabiliscono le seguenti prescrizioni operative:~~

~~1) Entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.R.G.C. dovrà essere predisposta e presentata all'approvazione del Consiglio Comunale la bozza di convenzione comprendente la documentazione di P.E.C. sopra elencata, redatta ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~2) Il termine di cui sopra è da considerarsi come perentorio ed in caso di inosservanza le prescrizioni del P.R.G.C. decadranno automaticamente con il contestuale ritorno alle destinazioni d'uso originarie Agricole produttive come disciplinate dal presente P.R.G.C.~~

6.8. Art. 30 - Condizioni preliminari per gli interventi destinati ad insediamenti produttivi artigianali - terziari inseriti nel tessuto produttivo

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a concessione **“permesso di costruire”**, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

1 - siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree

2 - esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi fatte salve maggiori quantità prescritte dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito:

a) per aree destinate ad impianti industriali e artigianali:

- 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto

- 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, di riordino, e di completamento elevato al 20% nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica

b) per aree destinate ad impianti terziari inseriti nel tessuto produttivo:

- 80% di S.U.L. nei casi di aree da riordinare e completare di tipo Pc, come definite dalle presenti NtA; salvo quanto diversamente specificato nelle tabelle contenute nei Quadri Sinottici o in strumenti esecutivi vigenti e fatti salvi dal P.R.G.;

c) In caso di intervento tramite SUE che comprenda destinazioni plurime, produttive e terziario-commerciali gli standard di cui ai precedenti punti a) e b) vengono computati proporzionalmente alle destinazioni delle attività insediate secondo le norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

11. CAPO 11 - VINCOLI DI INTERVENTO

11.1. *“Art. 57 bis – Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali”*

1. *“Con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, il Comune di Airasca ha approvato il vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”. ”*
2. *“L’art. 29 della DCR 59-10831 prevede che l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali avvenga approvando prima i criteri comunali di cui all’art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 ed all’art. 4 comma 1 della L.R. n. 28/99, e poi approvando l’adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all’art. 6 del D. Lgs. 114/98.”*
3. *“La variante n. 3 al P.R.G.C. intende recepire gli indirizzi, i vincoli e le prescrizioni contenute nel dispositivo di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, in attuazione del D. Lgs. 114/98, cui si rimanda. Pertanto costituisce formale adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell’art. 29 comma 3 lettera b) della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.”*
4. *“Nell’ambito del territorio comunale si individuano, pertanto, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Vedasi Tavole di P.R.G.C.), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d’uso “commercio al dettaglio” ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C., dalla delibera di definizione dei criteri, e nel rispetto della L.R. n. 56/77 e s.m.i.”*
5. *“La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella Tabella 4 allegata all’art 17 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., come modificata ed adattata al contesto comunale nell’art. 13 dello strumento “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, che individua per ciascun addensamento o localizzazione commerciale, la tipologia di strutture commerciali insediabili.”*
6. *“Nel quadro delle suddette azioni di coordinamento programmatico, la richiamata delibera di Definizione dei criteri per l’insediamento del commercio al dettaglio, ha individuato e definito l’assetto della rete distributiva di P.R.G.C. che poggia sui seguenti “luoghi del commercio”:*

a. Addensamento Commerciale Storico Rilevante A.1, come perimetrato negli Elaborati n. 5, 6 e 8 del P.R.G.C.

E' un ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente nel territorio comunale, per lo più lungo l'asse definito dall'attuale Via Roma, e ricadente in parte all'interno dell'impianto ottocentesco, in parte nelle aree più prossime.

Tale ambito comprende, ad oggi, attività di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari, oltre ad un importante mercato settimanale.

L'intera area si presta bene alla formazione di un centro commerciale naturale, come definito all'art. 6 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.

Le autorizzazioni commerciali delle attività di vendita al dettaglio sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

L'Amministrazione comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A.1

b. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, come perimetrale nell'Elaborato n. 6 di P.R.G.C., comprendenti:

L.1.1 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla R3;

L.1.2 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla Ru45, nonché parte dell'area St17;

L.1.3 corrispondente a parte della zona normativa St11 di P.R.G.C.;

L.1.4 comprendente le aree St1, St18 e la quasi totalità dell'area St2 di P.R.G.C., inclusa parte della viabilità pubblica di separazione fra le stesse;

L.1.5 comprendente gran parte delle aree individuate con le sigle Pec3B e K1 di P.R.G.C.

Come specificato nello strumento di Definizione dei criteri, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata con D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, ai sensi dell'art. 14 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., è possibile consentire il riconoscimento di eventuali ulteriori localizzazioni L.1 attraverso la definizione dei criteri identificativi in sede di richiesta autorizzatoria, nel rispetto delle

destinazioni consentite dal P.R.G.C., nonché dei parametri stabiliti dalla DCR di cui sopra.”

7. *“All'esterno dell'addensamento e delle localizzazioni commerciali individuati al precedente comma 6, ai sensi dell'art. 24 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., potranno verificarsi nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico limitatamente agli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), purché venga verificata la compatibilità con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C. vigente, nonché la necessaria dotazione di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e la salvaguardia del territorio .*

Nel caso delle medie e grandi strutture di vendita, le operazioni sopra descritte potranno avvenire solamente all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti (o riconoscibili) quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., sempre in aree e/o edifici che il P.R.G.C. vigente destini al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione.

Per tutto quanto non specificato nella presente si rimanda al vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998” approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”

8. *“Per le nuove aperture di esercizi commerciali, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, si rimanda a quanto prescritto all'art. 12 del vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”. ”*
9. *“I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77.”*
10. *“Ai sensi dell'art. 6 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel caso di insediamento di un centro commerciale classico, l'edificio è soggetto al rilascio di un permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche ad un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/1998 e dall'art. 29 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.”*

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 11

destinazione d'uso prevalente: residenziale										riferimenti: tav.3-4									
	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f.	i.t.	volume esistente	s.u.I.	abitativa			terziaria			com	p	h	r.c
										prev.	esist.	%	esist.	prev.	%	%			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	Ru	a	1	1.454				2.056		11	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	2	2.685				3.916		21	20	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	3	8.192				8.496		45	44	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	4	3.828				5.223		28	27	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	5	1.277				3.091		16	16	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	6	869				1.341		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	7	400				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	8	937				706		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	9	4.075				7.495		40	38	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	10	335				342		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	11	1.678				2.196		12	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	12	2.559				2.641		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	13	652				904		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	14	1.558				3.430		18	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	15	3.863				3.576		19	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	16	2.745				2.745		15	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	17	2.453				678		4	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	18	854				1.182		6	6	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	19	996				1.033		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	20	740				357		2	2	100%					3	11,50	0,67
(1)	Ru	a	21	2.504				702		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	22	1.181				897		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	23	1.404				684		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	24	841				618		3	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	25	356				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	26	1.235				2.313		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	27	3.884				3.334		18	17	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	28	1.175				2.035		11	10	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	29	2.252				2.304		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	30	796				822		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	31	1.444				2.720		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	32	1.377				1.314		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	33	247				442		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	34	203				244		1	1	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	35	1.369				1.643		9	8	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	36	1.113				576		3	3	100%					3	11,50	0,67
				63.531				73.707		392	365								

(1) Vedasi art. 21 p.to 5.3.4 delle NTA della variante n. 2 al P.R.G.C.

Tabella n. 4

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

destinazione d'uso prevalente: residenziale																	riferimenti: tav.3-4		
	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f.	i.t.	volume esistente	s.u.l.	abitativa			terziaria			com	p	h	r.c
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	prev.	esist.	%	esist.	prev.	%	%			
										ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	Ru	a	37	1.342				635		3	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	38	1.154				1.842		10	9	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	39	2.144				1.902		10	10	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	40	1.330				1.596		8	8	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	41	2.030				1.617		9	8	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	42	3.774				768		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	43	3.419				342		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	44	268				318		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	45	2.063				1.030		5	5	50%			50%		3	11,50	0,67
	Ru	a	46	148				178		1	1	100%			50%		3	11,50	0,67
				17.672				10.228		54	46								
	TOT.			81.203				83.935		446	412								

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 11

destinazione d'uso prevalente: residenziale										riferimenti: tav.3-4									
	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			
Note	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f.	i.t.	volume esistente	s.u.l.	abitativa			terziaria			com	p	h	r.c
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	prev.	esist.	%	esist.	prev.	%	%			
										ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	Ru	a	1	1.454				2.056		11	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	2	2.685				3.916		21	20	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	3	8.192				8.496		45	44	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	4	3.828				5.223		28	27	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	5	1.277				3.091		16	16	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	6	869				1.341		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	7	400				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	8	937				706		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	9	4.075				7.495		40	38	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	10	335				342		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	11	1.678				2.196		12	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	12	2.559				2.641		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	13	652				904		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	14	1.558				3.430		18	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	15	3.863				3.576		19	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	16	2.745				2.745		15	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	17	2.453				678		4	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	18	854				1.182		6	6	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	19	996				1.033		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	20	740				357		2	2	100%					3	11,50	0,67
(1)	Ru	a	21	2.504				702		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	22	1.181				897		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	23	1.404				684		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	24	841				618		3	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	25	356				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	26	1.235				2.313		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	27	3.884				3.334		18	17	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	28	1.175				2.035		11	10	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	29	2.252				2.304		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	30	796				822		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	31	1.444				2.720		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	32	1.377				1.314		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	33	247				442		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	34	203				244		1	1	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	35	1.369				1.643		9	8	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	36	1.113				576		3	3	100%					3	11,50	0,67
				63.531				73.707		392	365						3	11,50	0,67

(1) Vedasi art. 21 p.to 5.3.4 delle NTA della variante n. 2 al P.R.G.C.

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

destinazione d'uso prevalente: residenziale																		riferimenti: tav.3-4		
	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI			
Note	cla int	des uso	num are	sup fondiaria	sup territoriale	i.f.	i.t.	volume esistente	s.u.l.	abitativa			terziaria			com	p	h	r.c	
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	prev.	esist.	%	esist.	prev.	%	%				
										ab	ab		mc	mc		(1)	n	m		
	Ru	a	37	1.342				635		3	3	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	38	1.154				1.842		10	9	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	39	2.144				1.902		10	10	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	40	1.330				1.596		8	8	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	41	2.030				1.617		9	8	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	42	3.774				768		4	4	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	43	3.419				342		2	2	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	44	268				318		2	2	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	45	2.063				1.030		5	5	50%			50%		3	11,50	0,67	
	Ru	a	46	148				178		1	1	50%			50%		3	11,50	0,67	
				17.672				10.228		54	46									
	TOT.			81.203				83.935		446	412									

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3