



CITTA' DI GRUGLIASCO

PIANO REGOLATORE GENERALE

ALBUM DEI PROGETTI DELLE AREE DI INTERVENTO

VARIANTE GENERALE DI REVISIONE DEL P.R.G.C.

Approvata con D.C.C. n.24 del 26/4/2017 pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte n.22 dell'1/6/2017

Aggiornamento 10

DCC n. 83 del 28/10/2021 BU n. 47 del 25/11/2021

progettisti

Marco ANDREIS

Aldo BISI

Vincenzo DI LALLA

Laura GENTILI

responsabile del procedimento

Vincenzo DI LALLA

elaborato

1.03

	Elenco delle aree di intervento	zona urb.
1	SILVIO PELLICO	Z01a
2	ANTICA RIVOLI	Z01a
3	ALLEGRI	Z01a
4	UGHETTO	Z01a
5	FABBRICHETTA 1	Z01a
6	CHIESA	Z01a
7	COLETTI	Z01b
8	FABBRICHETTA 2	Z01c
9	SOLFERINO	Z02
10	GOITO	Z02
11	DON CAUSTICO	Z02
12	GIOVANNI XXIII	Z02
13	LIME	Z02
14	VESPUCCI	Z03b
15	S. FRANCESCO	Z03b
16	LEONARDO	Z03b
17	TORINO SUD	Z03b
18	TORINO NORD	Z03b
19	DA VINCI NORD	Z03b
20	MARONCELLI	Z04a
21	SALVO D'ACQUISTO	Z04a
22	SPANNA	Z05a
23	MARCONI	Z05a
24	LANZA	Z05b
25	PEROTTI 1	Z05b
26	MICHIARDI	Z05b
27	LUPO	Z05b
28	S. SEBASTIANO	Z05b
29	LA SALLE	Z05b
30	COTTA	Z05b
31	PEROTTI 2	Z05b
32	PANEALBO	Z05b
33	GIOLITTI	Z05b
34	BERTA	Z05b
35	MATTEOTTI	Z05b
36	CLARETTA	Z05b
37	PEROTTI 3	Z05b
38	BORGO	Z06
39	OLMETTO	Z06
40	DA VINCI OVEST	Z06
41	DA VINCI EST	Z06
42	SAN FIRMINO	Z11a
43	ALLAMANO 2	Z11b
44	MOLINO	Z12
45	PARCO MARTIN LUTHER KING	Z12
46	BONISCONTRI	Z13
47	ASTRUA	Z13

48	CERTEZZA	Z13
49	CERTEZZA 2	Z13
50	ALLAMANO 3	Z13
51	TORINO EST	Z13
52	MANZONI	Z13
53	GIACOSA	Z16a
54	ANNUNZIATA	Z16b
55	MARZABOTTO	Z16b
56	ARMANO	Z19b
57	RODI	Z19a
58	DI VITTORIO	Z19b
59	MONCALIERI SUD	Z20b
60	MAGGIORDOMO	Z21
61	VILLANIS	Z21
62	GERBIDO	Z21
63	ALLASON	Z21
64	REPUBBLICA	Z22
65	VIA BERTONE	Z23
66	VILLA MAGGIORDOMO	Z23
67	PININFARINA	Z18a

SUBZONA URBANISTICA Z01a

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,35
• superficie territoriale	m ²	8.250
• superficie fondiaria	m ²	1.522
• superficie per viabilità e servizi	m ²	6.728

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
Istruzione	-
Interesse com.	-
Verde	2.833
Parcheggi	1.350
Viabilità	2.545
Totale	6.728

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 5 - 7
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1.100 (1)
- Sul stimata da demolire m² -----
- h max della costruzione m. 10,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

nuovo carico urbanistico RE m² 1.000

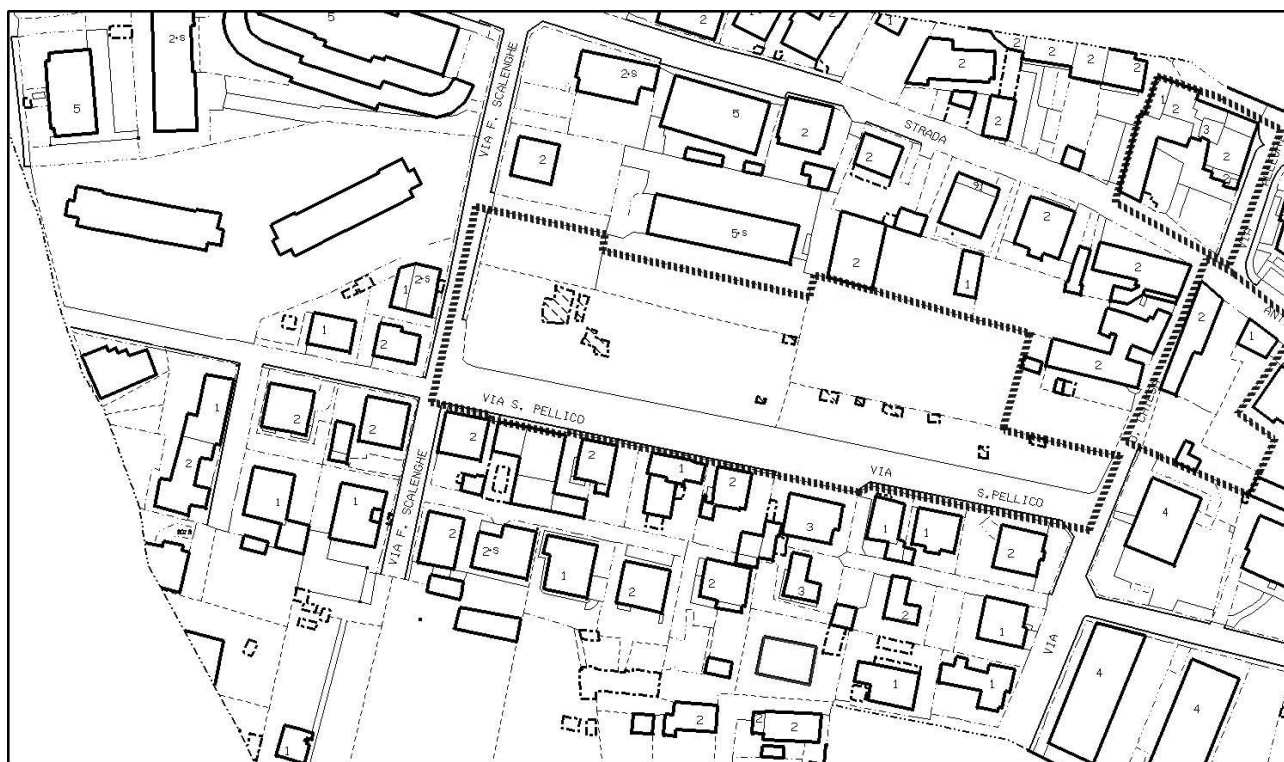
- (1) Superficie Utile Lorda massima edificabile comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di stipula della convenzione attuativa dell'intervento. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

OBIETTIVI: Realizzazione di area pubblica destinata a verde attrezzato
Realizzazione di parcheggio pubblico .
Apertura di nuova via da strada Antica di Rivoli a via Pellico
Realizzazione di edificio residenziale.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.

INDICAZIONI: Edificio articolato in altezza e numero di piani.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



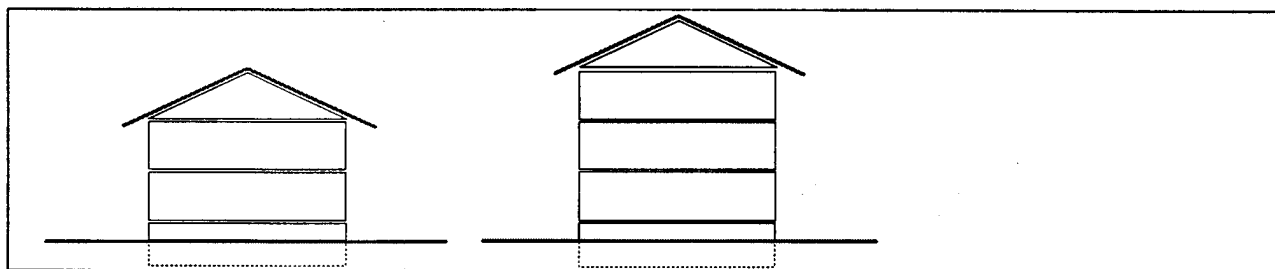
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01aIndice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m^2 940
- superficie fondiaria m^2 703
- superficie per viabilità e servizi m^2 237

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	237
Totale	237

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m^2 200
- Sul stimata da demolire m^2 50
- h max della costruzione m inserimento 3° piano f. t.
- parcheggi privati % Sul quantità esistente
- verde privato % Sf quantità esistente

nuovo carico urbanistico $RE m^2$ 150

OBIETTIVI: Ampliamento della sede viaria di Str. Antica di Rivoli.

PRESCRIZIONI: Demolizione del manufatto indicato.



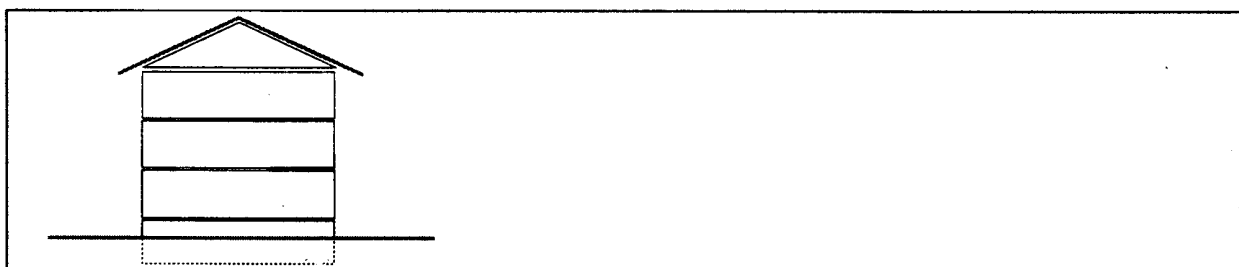
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01aIndice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 1.300
- superficie fondiaria m² 934
- superficie per viabilità e servizi m² 366

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	366
Totale	366

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
- modalita' di intervento Permesso di costruire convenzionato.
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

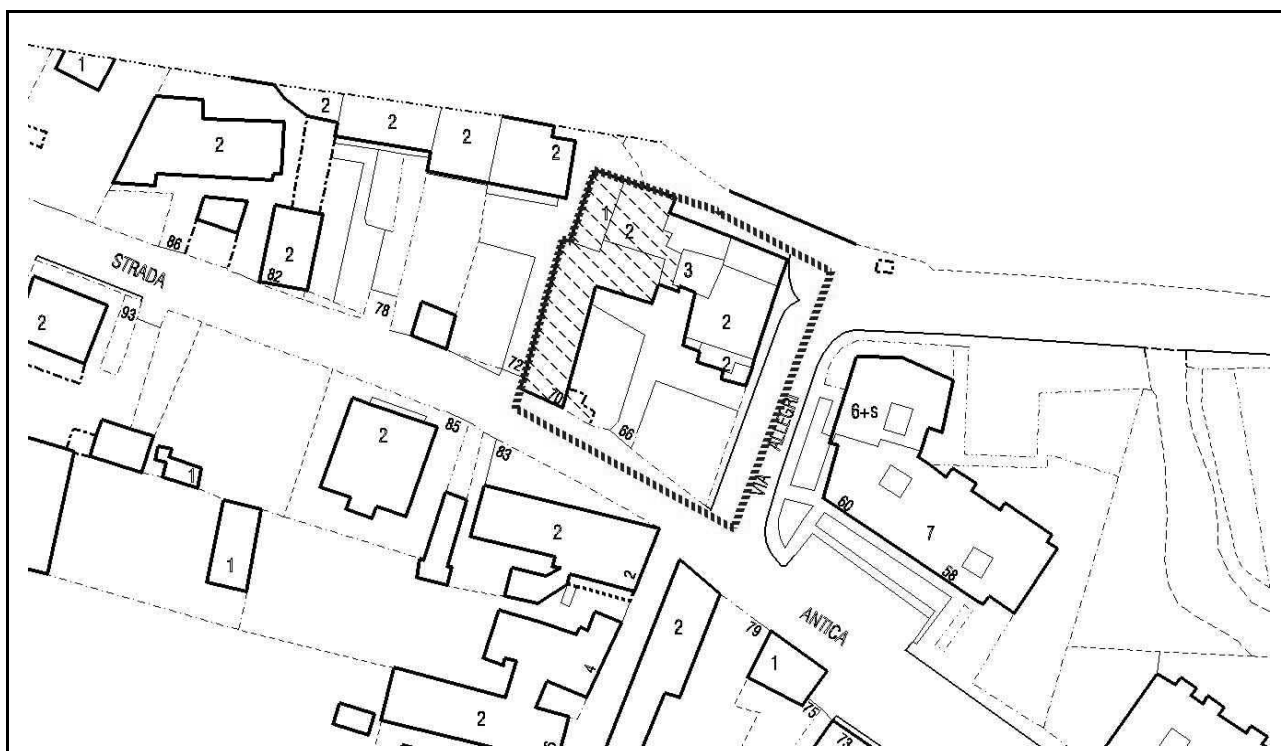
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m² 600
- Sul stimata da demolire m² 350
- h max della costruzione m. 10,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

nuovo carico urbanistico RE m² 250

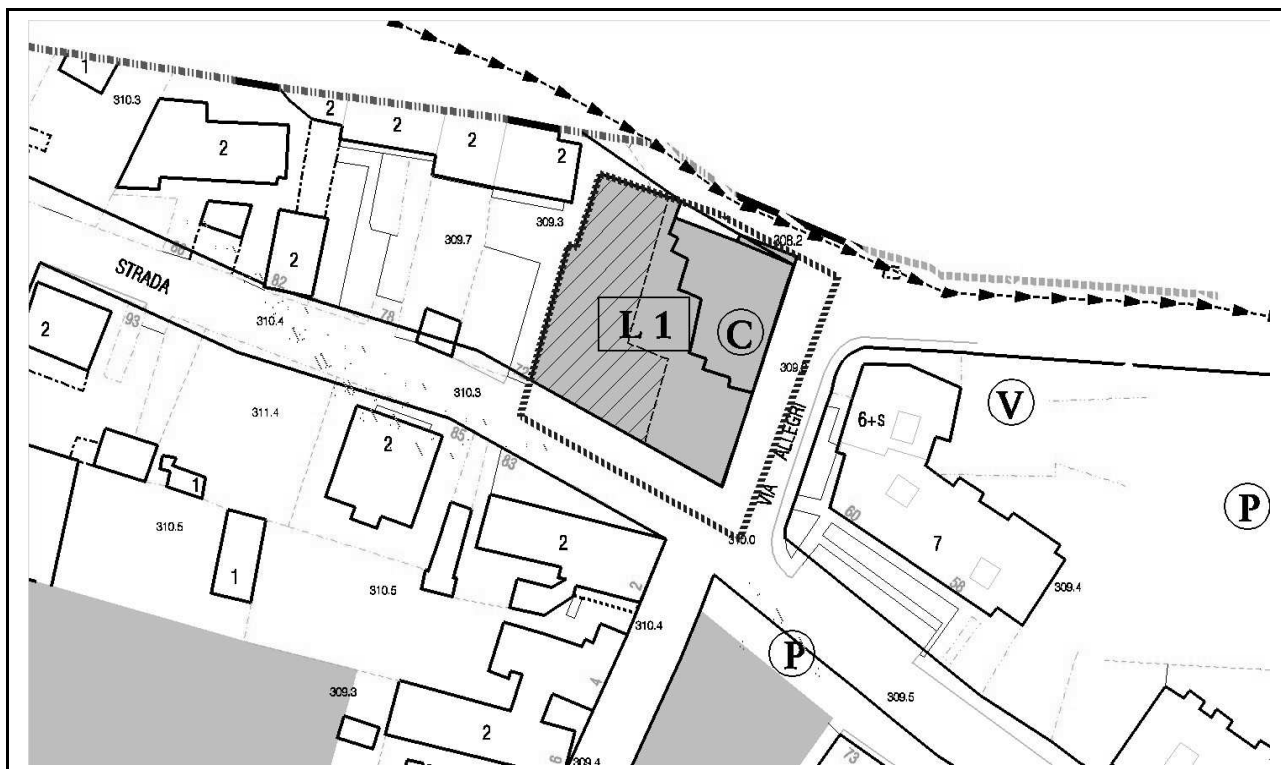
OBIETTIVI: Ampliamento della sede viaria di Str. Antica di Rivoli.
Realizzazione di nuovo edificio residenziale.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati nel sottosuolo.



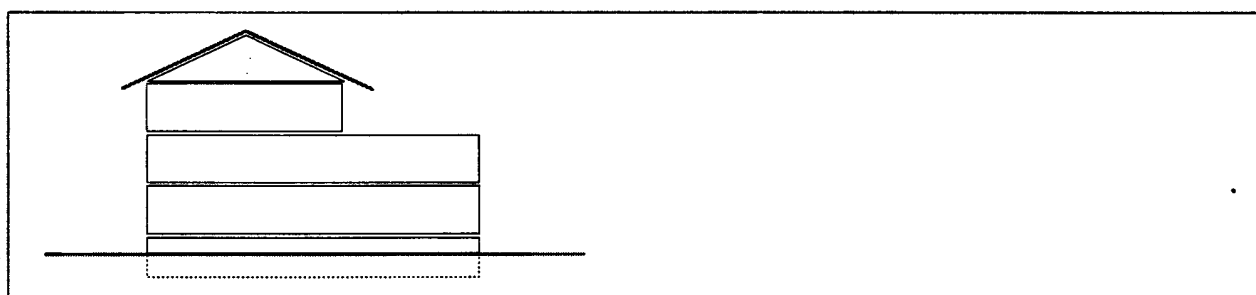
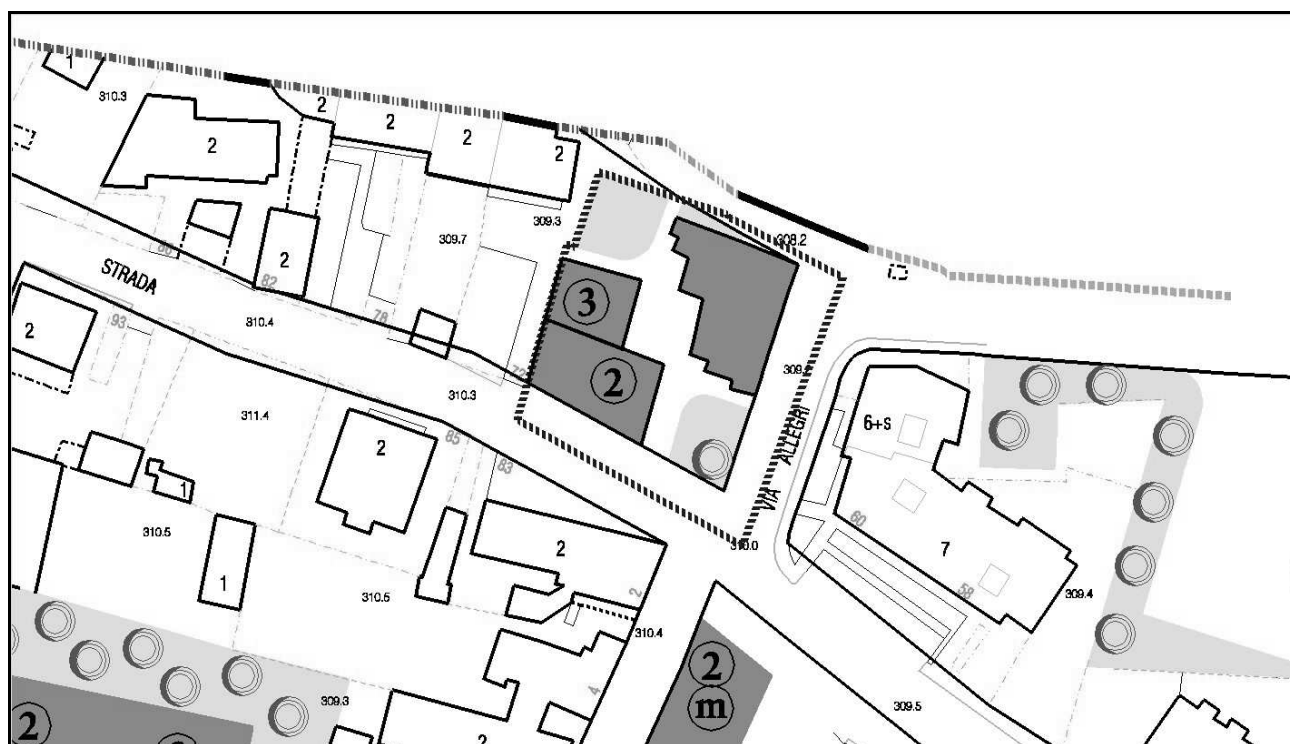
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01a
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 1.420
- superficie fondiaria m² 1.022
- superficie per viabilità e servizi m² 398

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	398
Totale	398

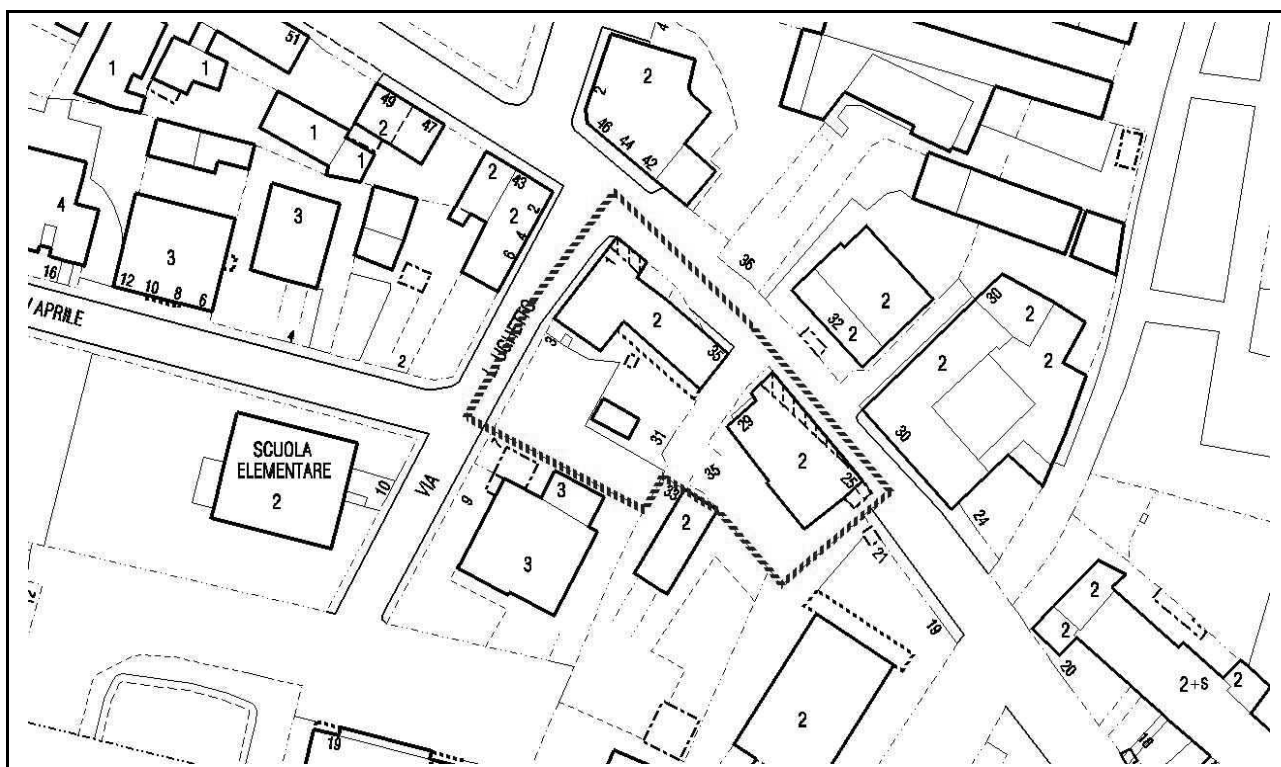
- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m² 250 550
- Sul stimata da demolire m² 40 400
- h max della costruzione sopraelevazione 10,00
- parcheggi privati % Sul -----
- verde privato % Sf -----

nuovo carico urbanistico RE m² 360

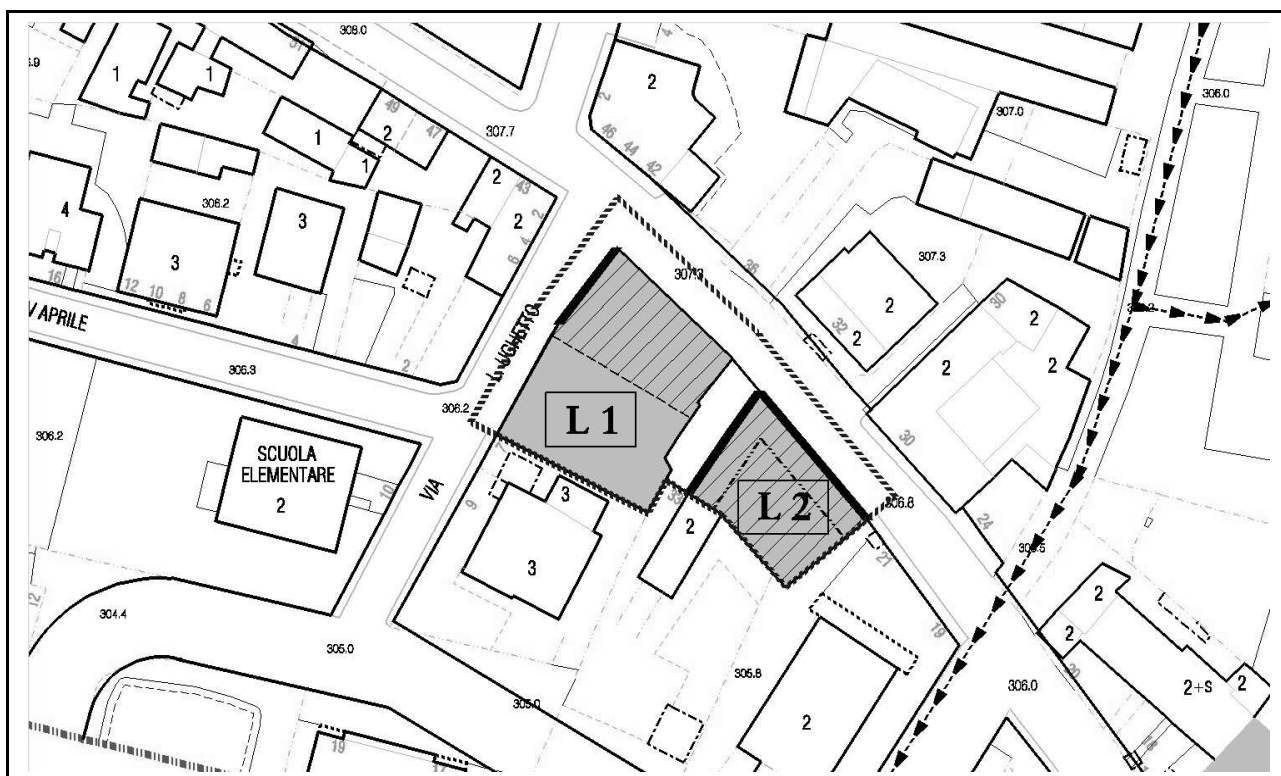
OBIETTIVI: Ampliamento sede viaria di strada Antica di Rivoli.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.



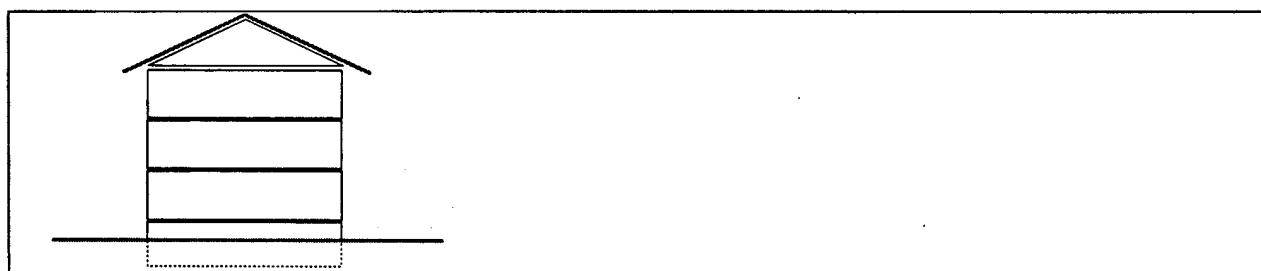
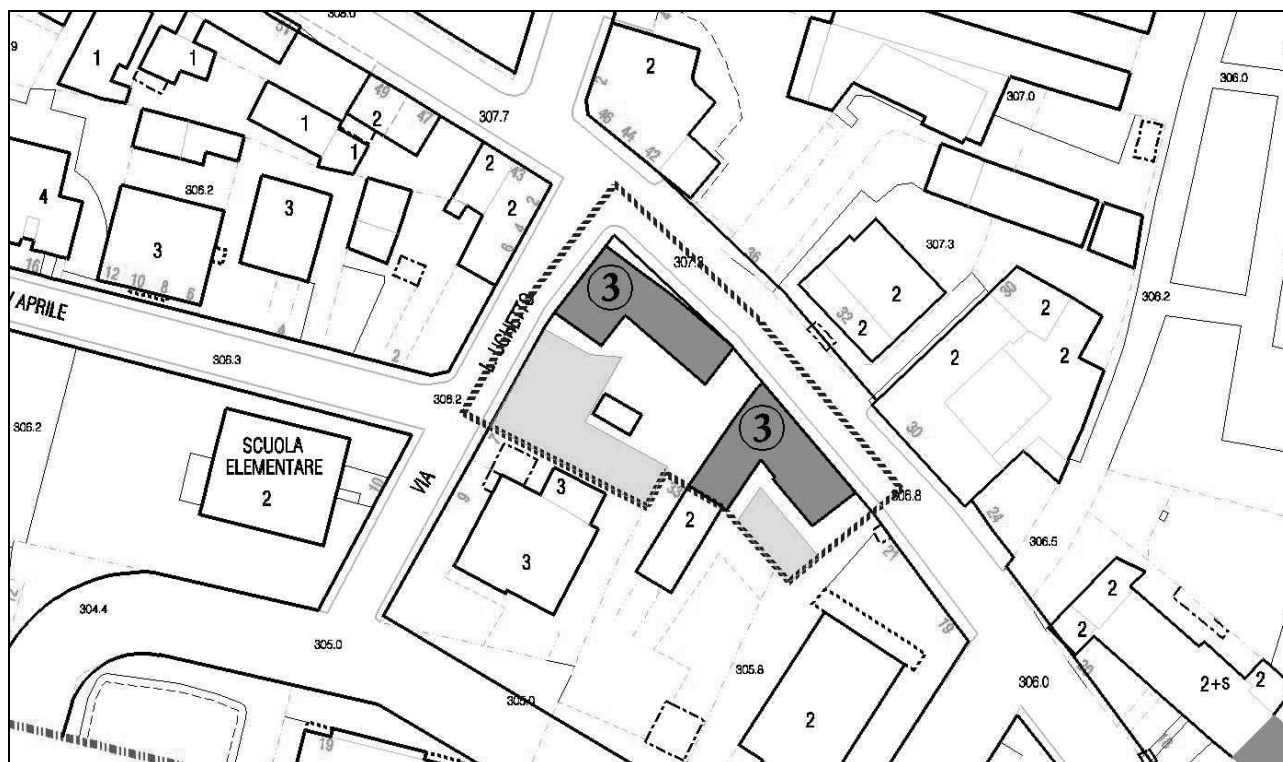
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01a

Indice di utilizzazione territoriale m^2/m^2 non si applica

- superficie territoriale m^2 8.160
- superficie fondiaria m^2 2.948
- superficie per viabilità e servizi m^2 5.212

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
istruzione	-
interesse com.	-
verde	1.615
parcheggi	490
viabilità	3.107
Totale	5.212

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

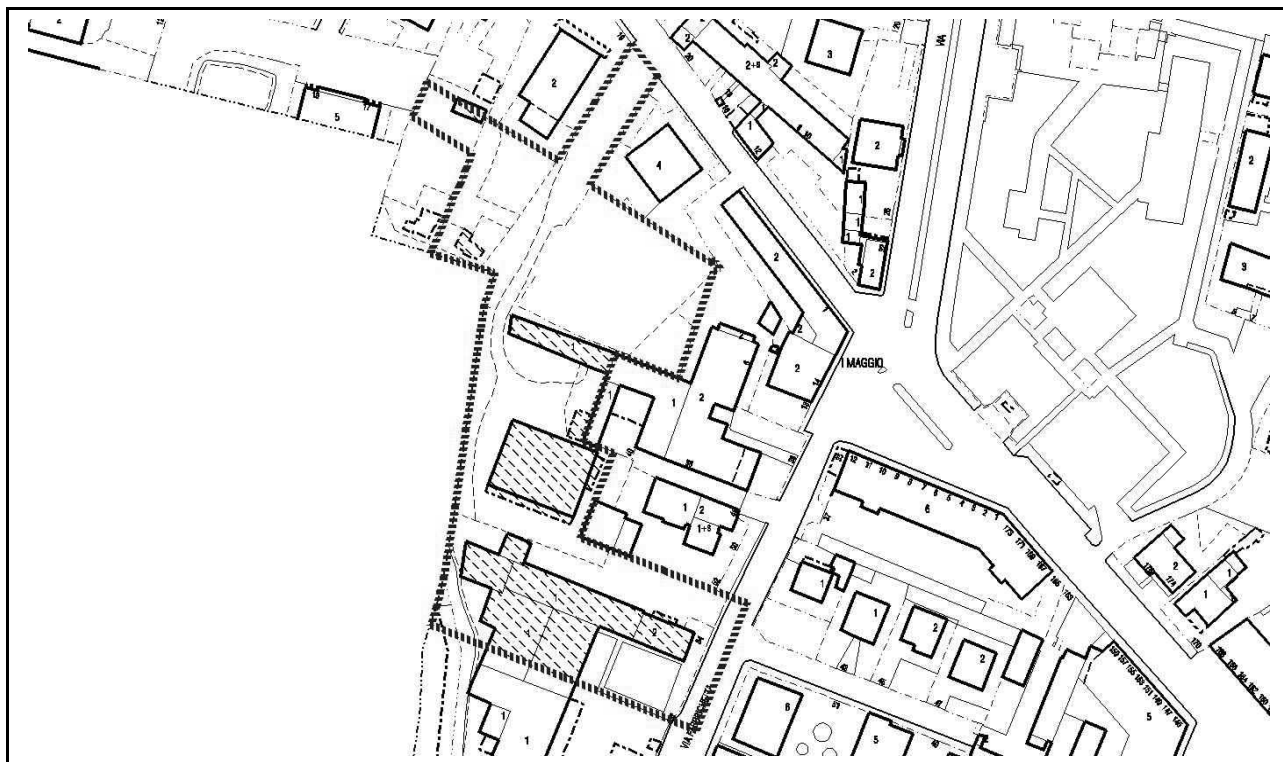
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m^2 1.100 1.200
- Sul stimata da demolire m^2 (450 PA - PB) 1.100 (PA - PB)
- h max della costruzione m. 9,00 9,00
- parcheggi privati % Sul 40 40
- verde privato % Sf 20 20

nuovo carico urbanistico *RE m^2* 2.300

OBIETTIVI: Apertura di nuova via da via Fabbrichetta a strada Antica di Rivoli.
Apertura di nuova via da via Ughetto a via Fabbrichetta.
Realizzazione di area destinata a verde attrezzato.
Realizzazione di parcheggio pubblico.

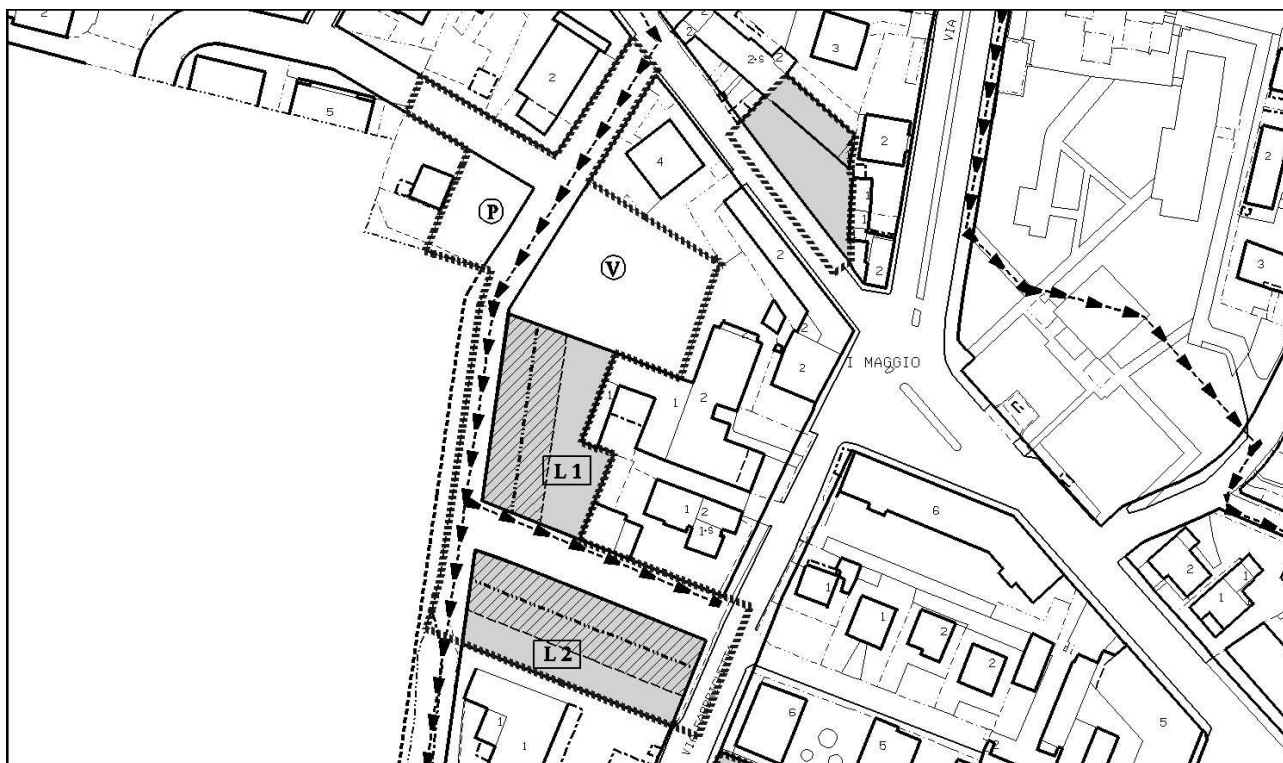
PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.

INDICAZIONI: Edificio a schiera.



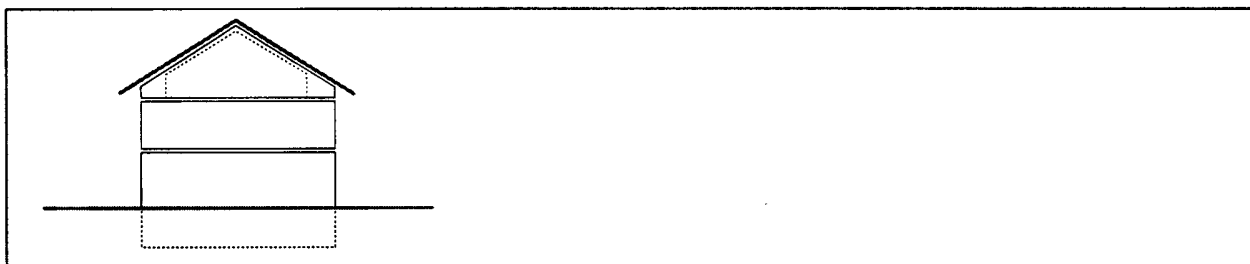
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01a

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² non si applica

- superficie territoriale m² 1.500
- superficie fondiaria m² 990
- superficie per viabilità e servizi m² 510

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
Istruzione	-
Interesse com. verde	-
parcheggi	120
viabilità	390
Totale	510

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 680
- Sul stimata da demolire m² 400
- h max della costruzione m. 9,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 30

nuovo carico urbanistico RE m² 280

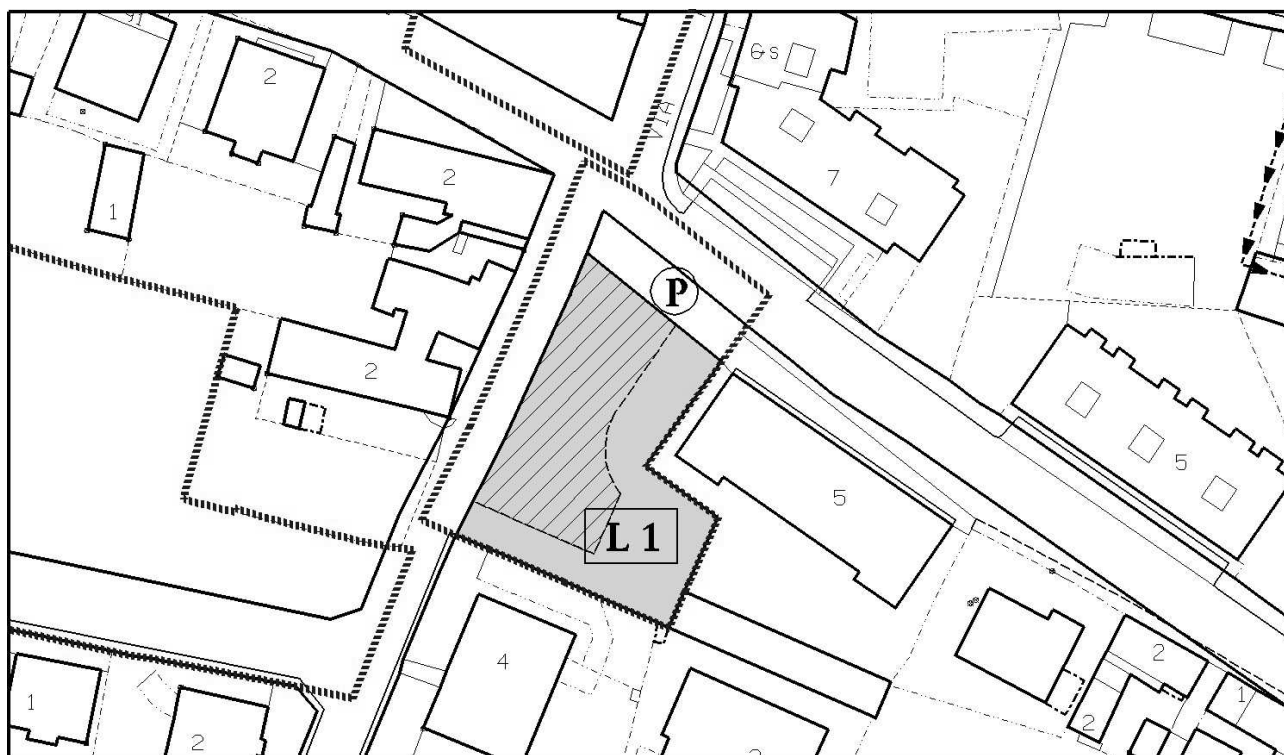
OBIETTIVI: Ampliamento di via Damiano Chiesa e creazione parcheggi su strada Antica di Rivoli.
Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



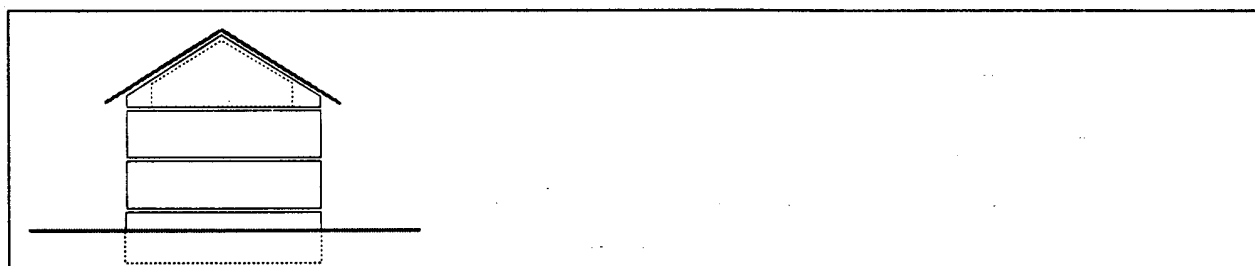
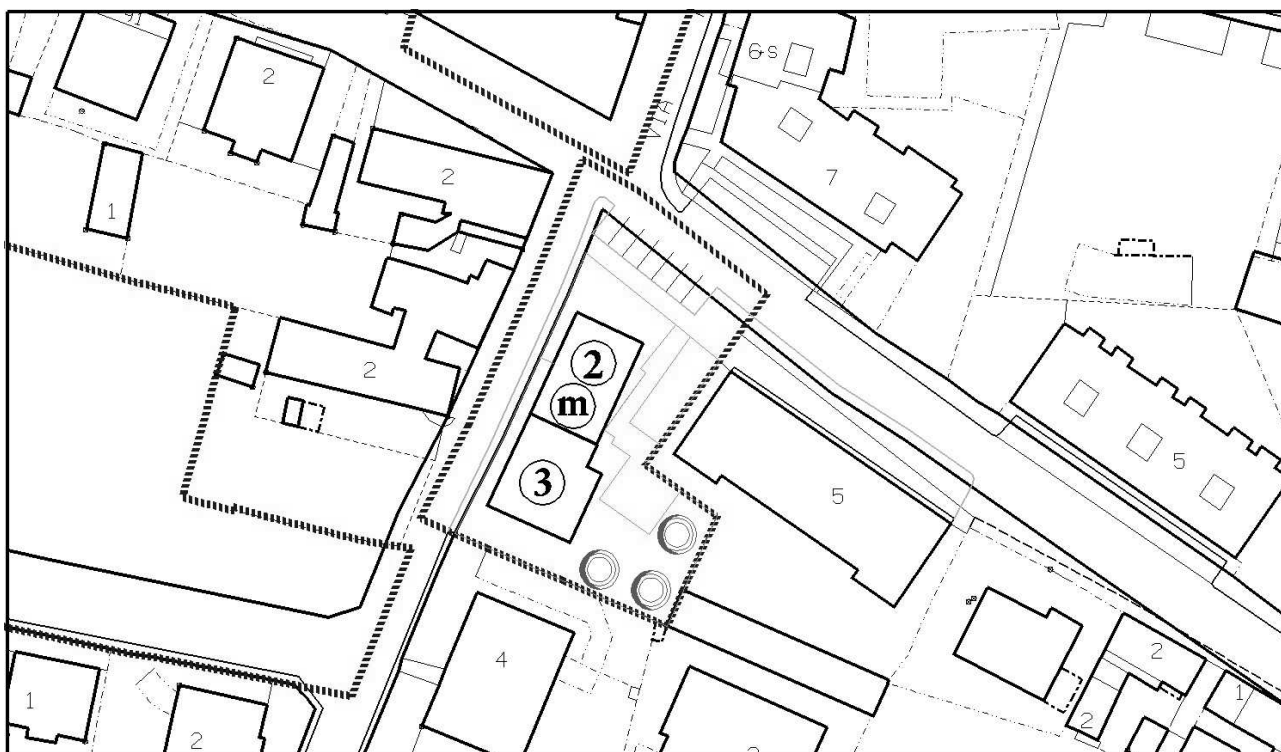
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01b

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,40
• superficie territoriale	m ²	2.130
• superficie fondiaria	m ²	1.423
• superficie per viabilità e servizi	m ²	707

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	707
Totale	707

Le aree concorrenti al soddisfacimento dell'indice di edificabilità territoriale possono essere reperite nel rispetto delle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 730
- Sul stimata da demolire m² 300
- h max della costruzione m. 3,50 edificio in v. Coletti 9,00 edificio in v. Don Caustico
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

nuovo carico urbanistico RE m² 430

OBIETTIVI: Riqualificazione area attraverso la realizzazione di nuovi edifici in aderenza alle testate esistenti.

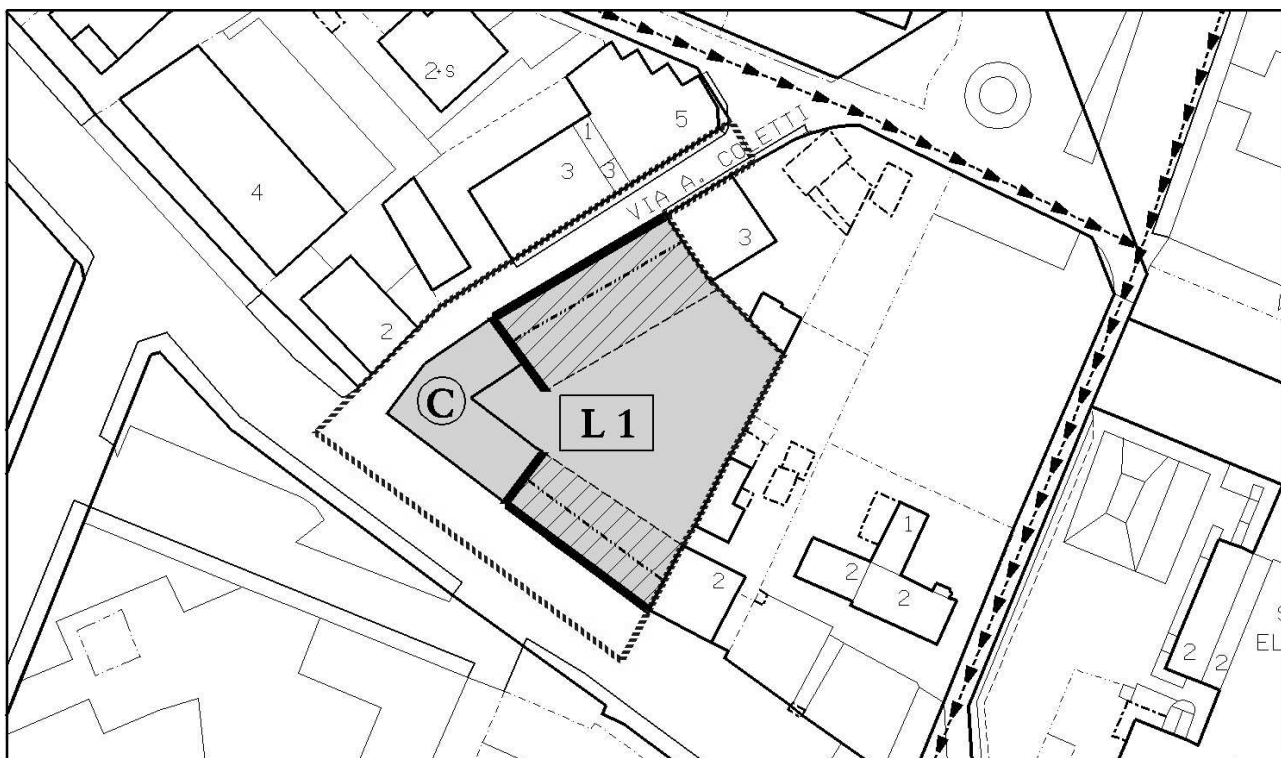
PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



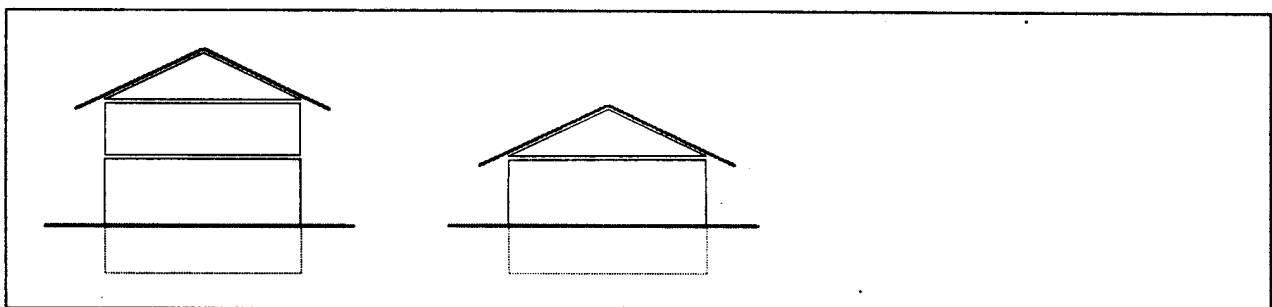
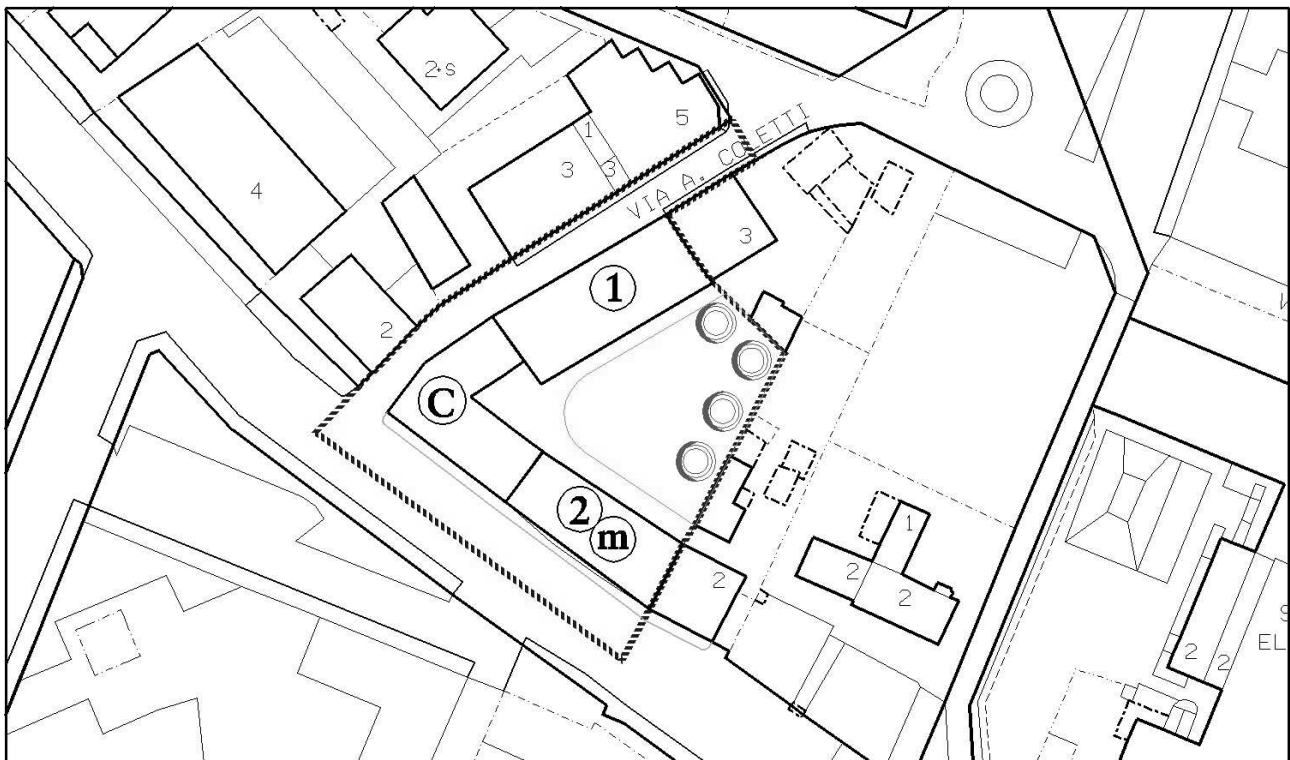
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z01cIndice di utilizzazione territoriale

non si applica

Indice di coperturam²/m² 0,40

- superficie territoriale m² 3.210
- superficie fondiaria m² 3.210
- superficie per viabilità e servizi m² -----

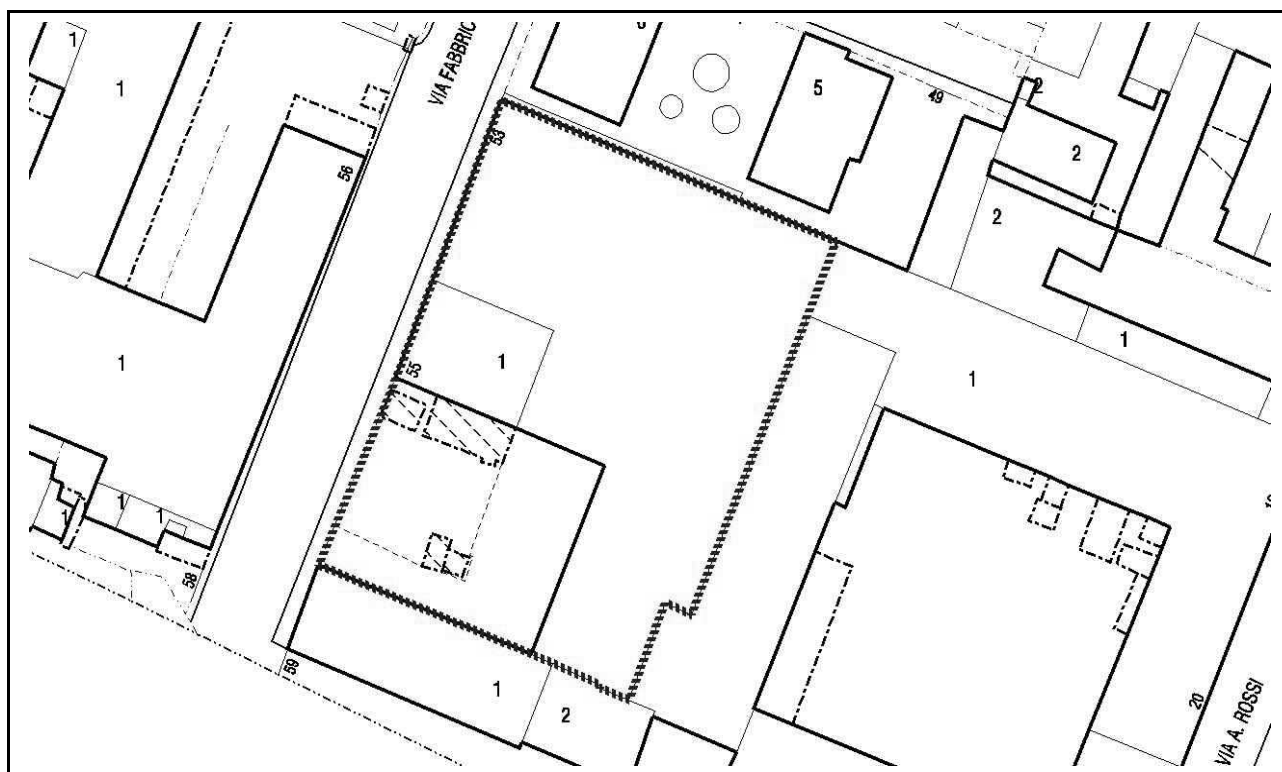
Aere per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheeggi	-
viabilità	-
Totale	-

- destinazione d'uso principale P.A.
- destinazione d'uso secondaria CD 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m² 300 3.200
- Sul stimata da demolire m² ----- 3.200
- h max della costruzione < od = al fronte esistente < od = all'edificio esistente
- parcheggi privati % Sul 30 30
- verde privato % Sf 10 10

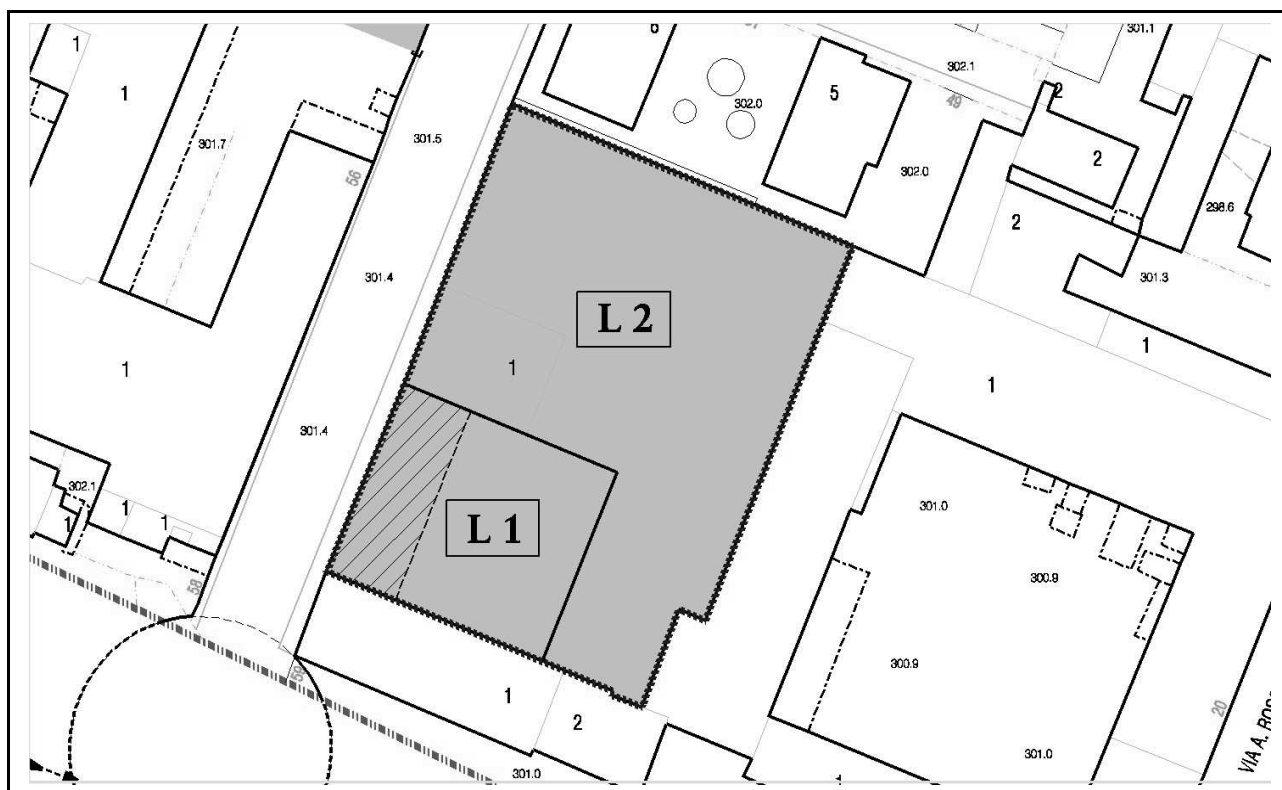
OBIETTIVI: Restauro conservativo della facciata sulla via Fabbrichetta e recupero di edifici a tipologia industriale.

PRESCRIZIONI: Restauro conservativo della facciata sulla via Fabbrichetta.
L.1 ricostruzione di fabbricato in aderenza al muro di facciata - sistemazione della corte.
L.2 Ristrutturazione o demolizione con ricostruzione e conservazione della facciata.
Sistemazione della corte.



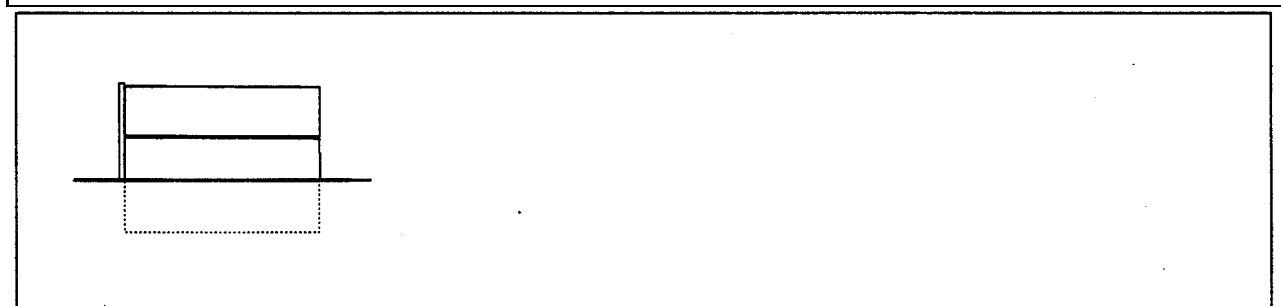
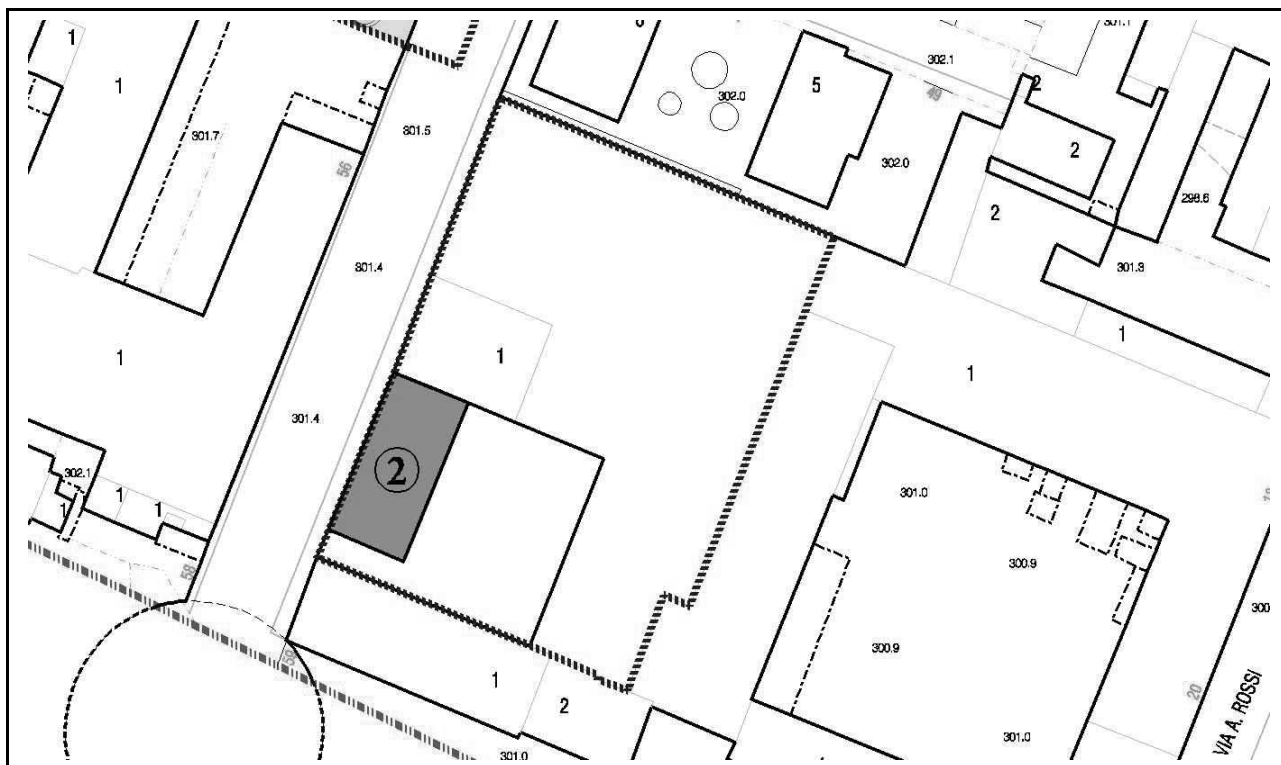
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z02

Indice di utilizzazione territoriale m^2/m^2 0,26

- superficie territoriale m^2 13.550
- superficie fondiaria m^2 6.996
- superficie per viabilità e servizi m^2 6.554

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
istruzione	-
interesse com.	-
verde	2.610
parcheggi	2162
viabilità	1.782
Totale	6.554

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica nei lotti L1a e L1b
Edilizia privata nei lotti L2 - L3 - L4 - L5

LOTTE DI INTERVENTO		L.1a	L.1b	L.2	L.3	L.4	L.5
• Sul max edificabile	m^2	1000 (1)	1900 (2)	280	660 (3)	460 (3)	1100
• Sul stimata da demolire	m^2	---		-	50	70	-
• h max della costruzione	m.	9	13	9	9	9	9
• parcheggi privati	% Sul	40		40	40	40	40
• verde privato	% Sf	20		20	20	20	-

- (1) Superficie Utile Lorda massima edificabile comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di stipula della convenzione attuativa dell'intervento. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).
- (2) Superficie Utile Lorda edificabile derivante dal trasferimento di capacità edificatoria da altre aree per servizi ubicate nell'ambito del PEEP vigente.
- (3) Superficie Utile Lorda comprensiva di premialità derivante dalla demolizione dei fabbricati esistenti indicati in planimetria.

nuovo carico urbanistico RE mq 5.310

OBIETTIVI: Realizzazione di edilizia pubblica.
Realizzazione di area pubblica destinata a verde attrezzato
Ampliamento di via CLN e via Losa.

Apertura percorso pedonale e carrabile pubblico da via Losa a via Solferino.
Realizzazione di parcheggi pubblici.
Apertura di percorso pedonale pubblico da via Losa a via Leon Tron.

PRESCRIZIONI: Demolizione di manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.

L.1a, b L'attuazione dell'intervento è subordinata alla sistemazione delle aree pubbliche sui fronti del lotto e all'apertura di via CLN nel tratto tra via Solferino a via Zara.

L.3 La capacità edificatoria prevista è aggiuntiva rispetto all'edificio confermato, ed è relativa alle aree distinte in catasto al foglio 2 mappali n.41, 635, 1347. Fatti salvi gli interventi ammessi in applicazione della L.R. 20/2009, l'utilizzo, anche parziale, della capacità edificatoria prevista dalla scheda per interventi di nuova costruzione o per l'ampliamento del fabbricato esistente, comporta la cessione al Comune dell'area identificata catastalmente al fg.2 mappale 41, per la porzione non costituente superficie fondiaria del lotto L.3.

La capacità edificatoria eventualmente non utilizzata nel lotto L.3 potrà essere trasferita in altri ambiti del territorio comunale, previa cessione al Comune di tutte le aree in proprietà non costituenti superficie fondiaria del lotto L.3.

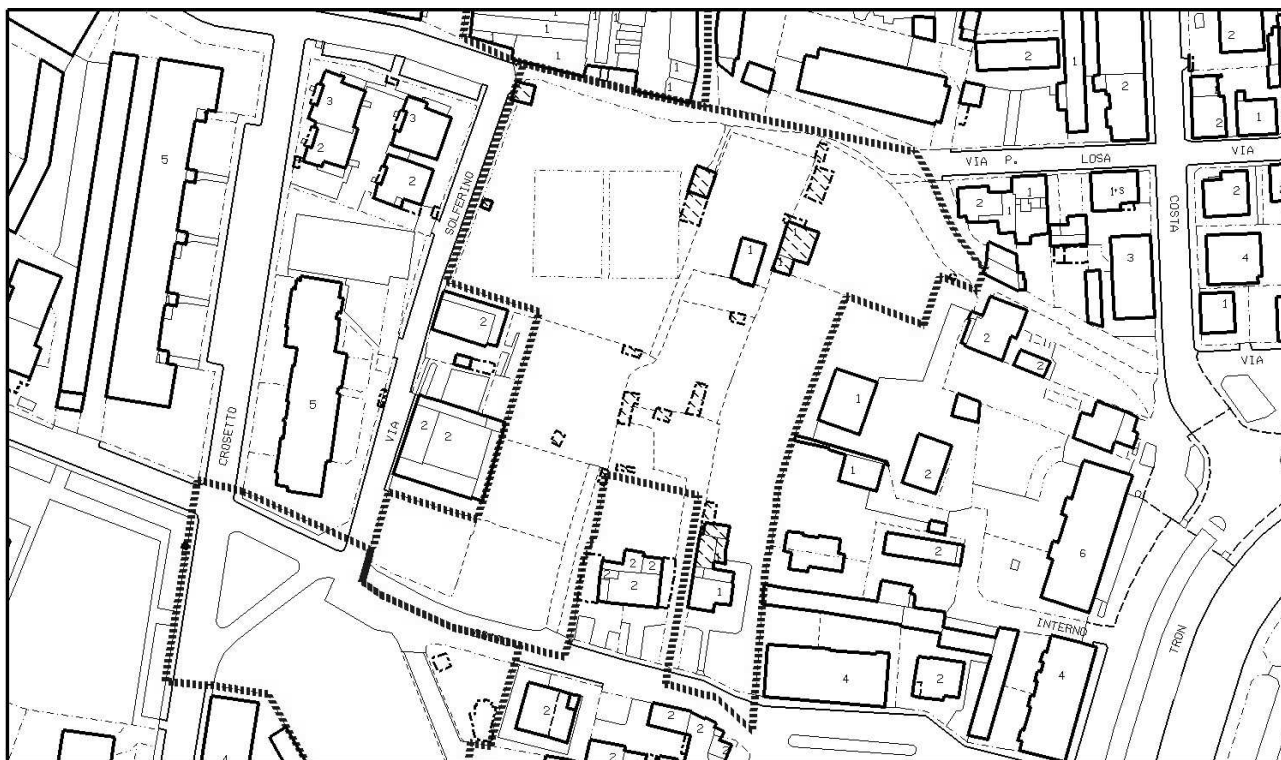
L.4 L'attuazione del lotto L.4 è subordinata alla cessione al Comune delle aree in proprietà necessarie all'apertura del percorso pedonale pubblico da via Paolo Losa a via Leone Tron e all'allargamento dell'adiacente tratto di via Paolo Losa con la realizzazione di aree per parcheggio, e alla loro sistemazione.

L.5 Il lotto è destinato all'"atterraggio" di capacità edificatoria derivante da aree per servizi ricadenti nell'area Solferino", da cedere gratuitamente al Comune. L'attuazione deve prevedere la contestuale sistemazione delle aree per servizi oggetto di dismissione.

Le superfici non coperte, siano esse su soletta o su terrapieno, dovranno essere sistemate a verde.

INDICAZIONI: Alberatura lungo il percorso pedonale interno da via Losa a via Goito.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



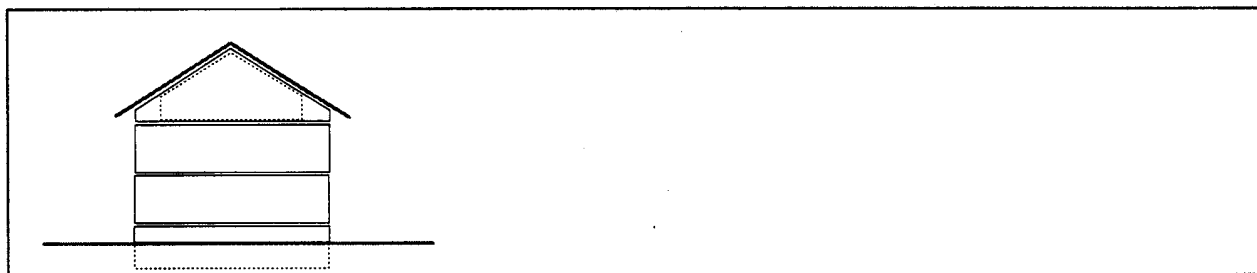
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopdonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z02

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,45
• superficie territoriale	m ²	5.530
• superficie fondiaria	m ²	2.107
• superficie per viabilità e servizi	m ²	3.423

Arre per viabilità e servizi	Superficie in m²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	1.701
viabilità'	1.722
Totale	3.423

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1100
- Sul stimata da demolire m² -----
- h max della costruzione m. 10,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

nuovo carico urbanistico RE m² 1100

OBIETTIVI: Realizzazione di edificio residenziale.
Realizzazione di area pubblica destinata a verde attrezzato
Realizzazione di parcheggio pubblico .

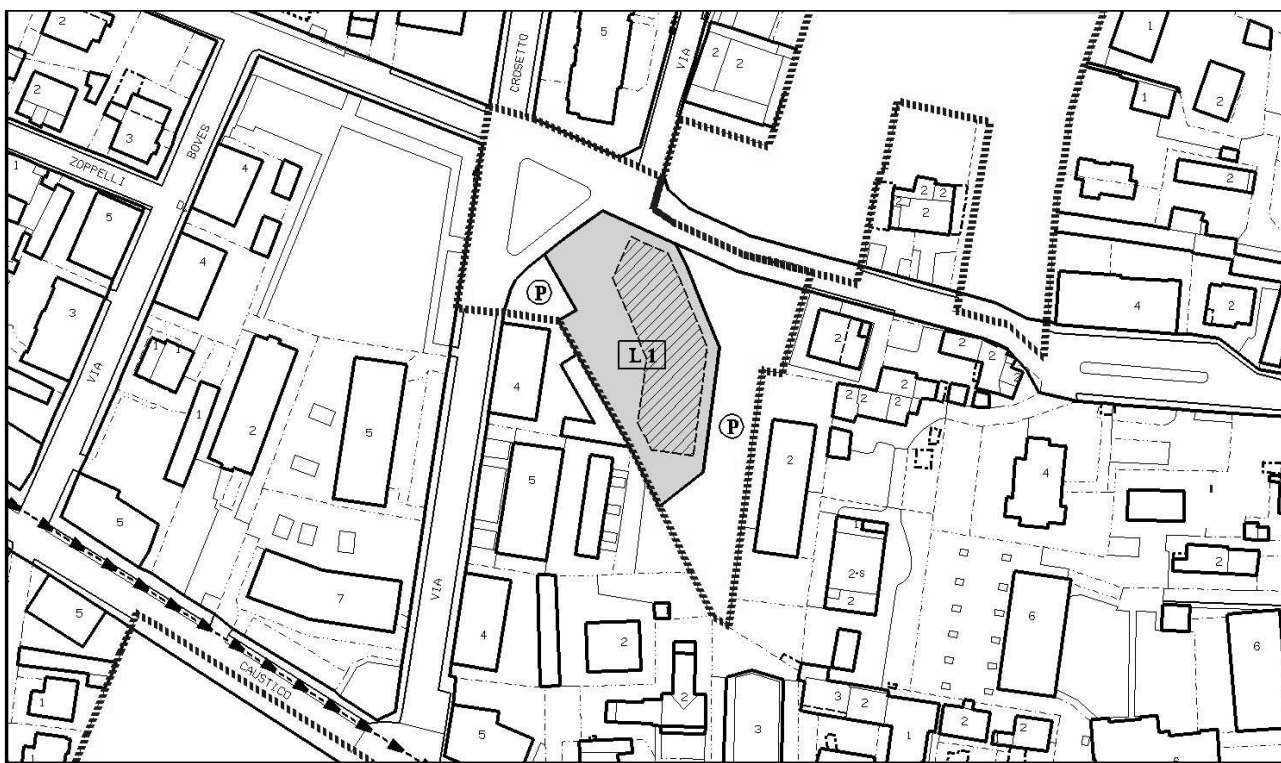
PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



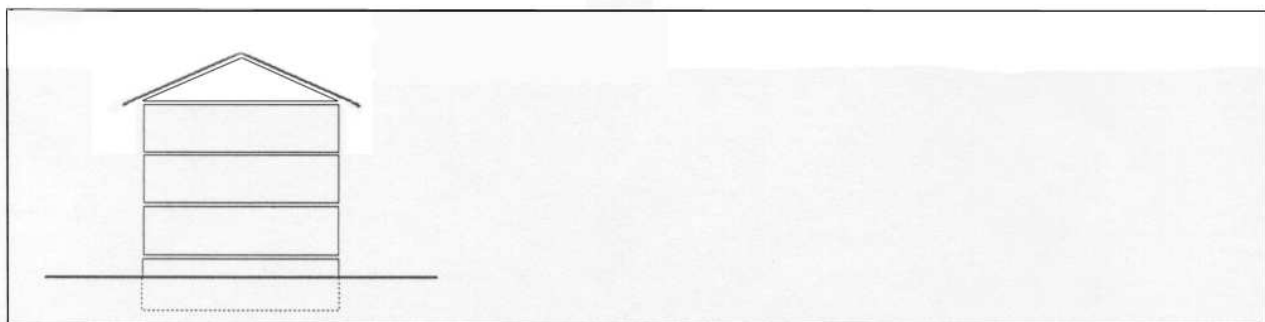
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z02

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² non si applica

- superficie territoriale m² 7.500
- superficie fondiaria m² 4.274
- superficie per viabilità e servizi m² 3.226

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	480
parcheggi	606
viabilità	2.140
Totale	3.226

Le aree concorrenti al soddisfacimento dell'indice di edificabilità territoriale possono essere reperite nel rispetto delle previsioni dell'art.39 delle Norme di Attuazione.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

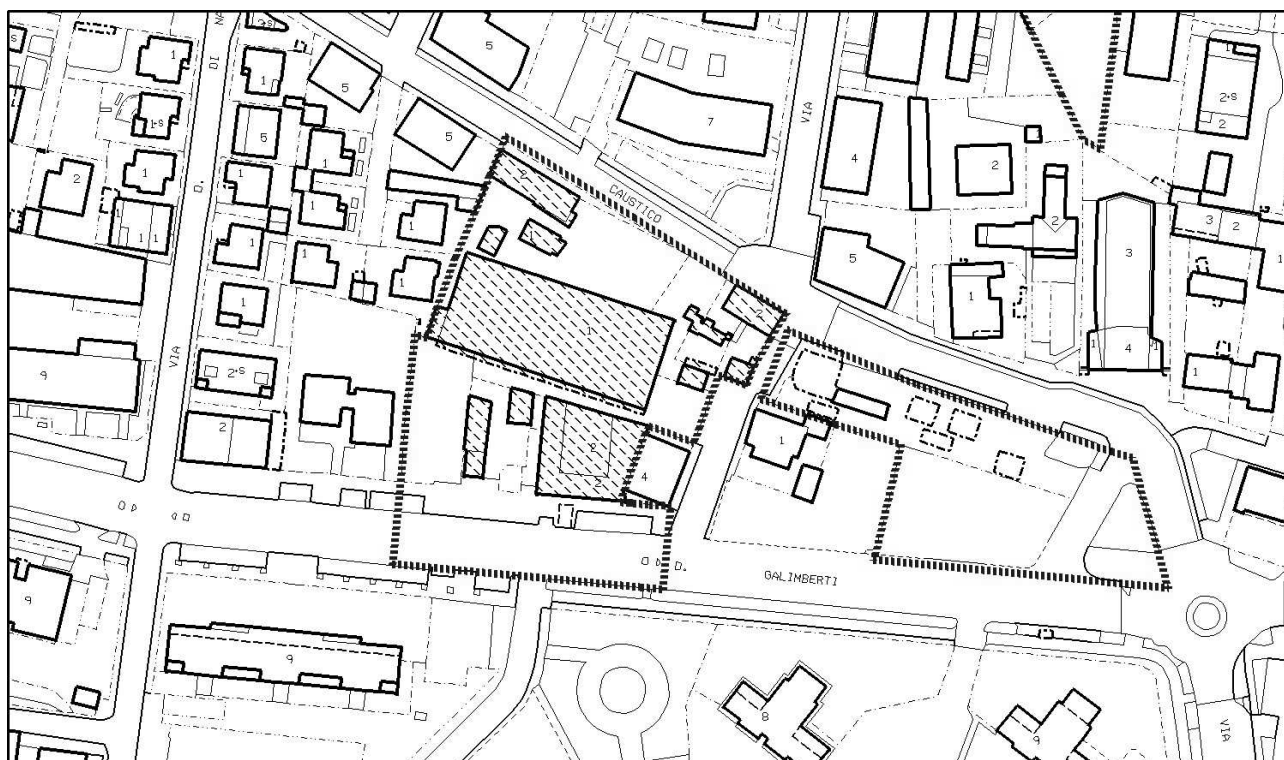
• LOTTI DI INTERVENTO:		L.1	L.2	L.3	L.4
• Sul max edificabile	m ²	700	600	1600	700
• Sul stimata da demolire	m ²	300	300	1600(CD)	300
• h max della costruzione	m	9,00	7,00	10,00	7,00
• parcheggi privati	% Sul	40	40	40	40
• verde privato	% Sf	20	20	20	20

nuovo carico urbanistico RE m² 2.700

OBIETTIVI: Realizzazione di verde privato ad uso pubblico.
Realizzazione di parcheggio privato di uso pubblico.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
Demolizione dei manufatti indicati.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



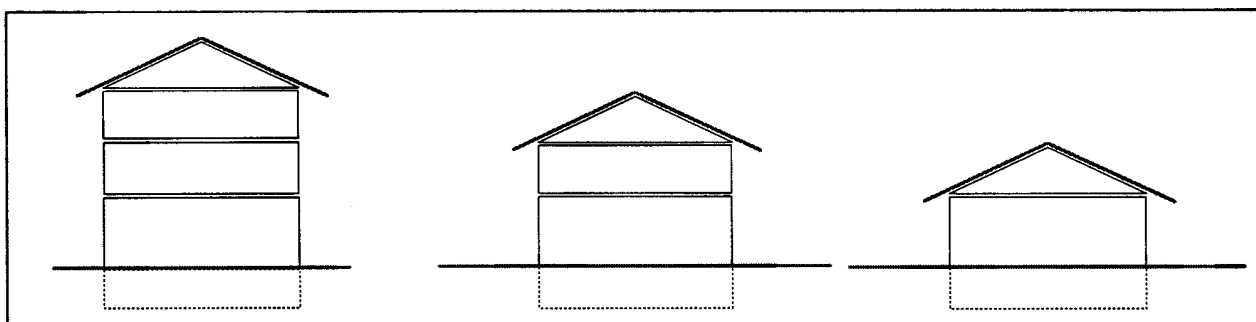
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z02

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² non si applica

- superficie territoriale m² 3.450
- superficie fondiaria m² 2.058
- superficie per viabilità e servizi m² 1.392

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	694
viabilità	698
Totale	1.392

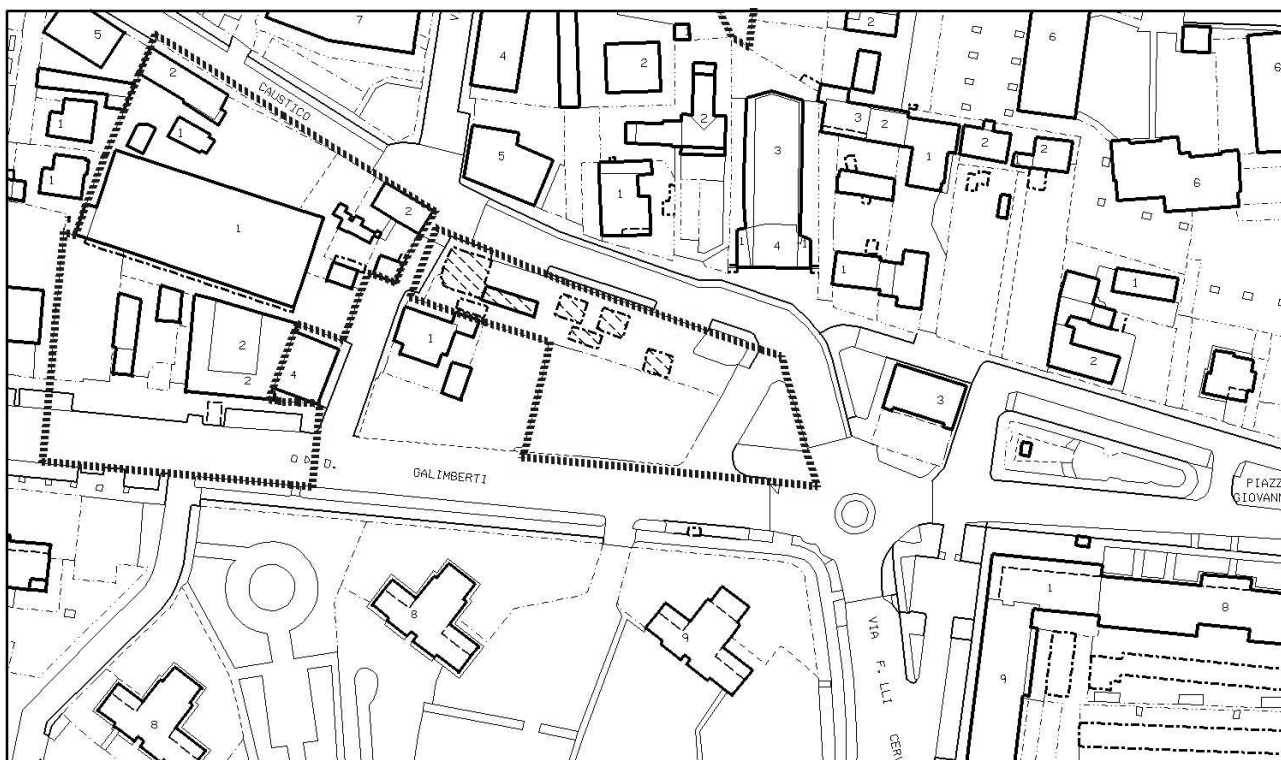
- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 obbligatoria al p.t.
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1730
- Sul stimata da demolire m² -
- h max della costruzione m. 16,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

nuovo carico urbanistico *RE m²* *1730*

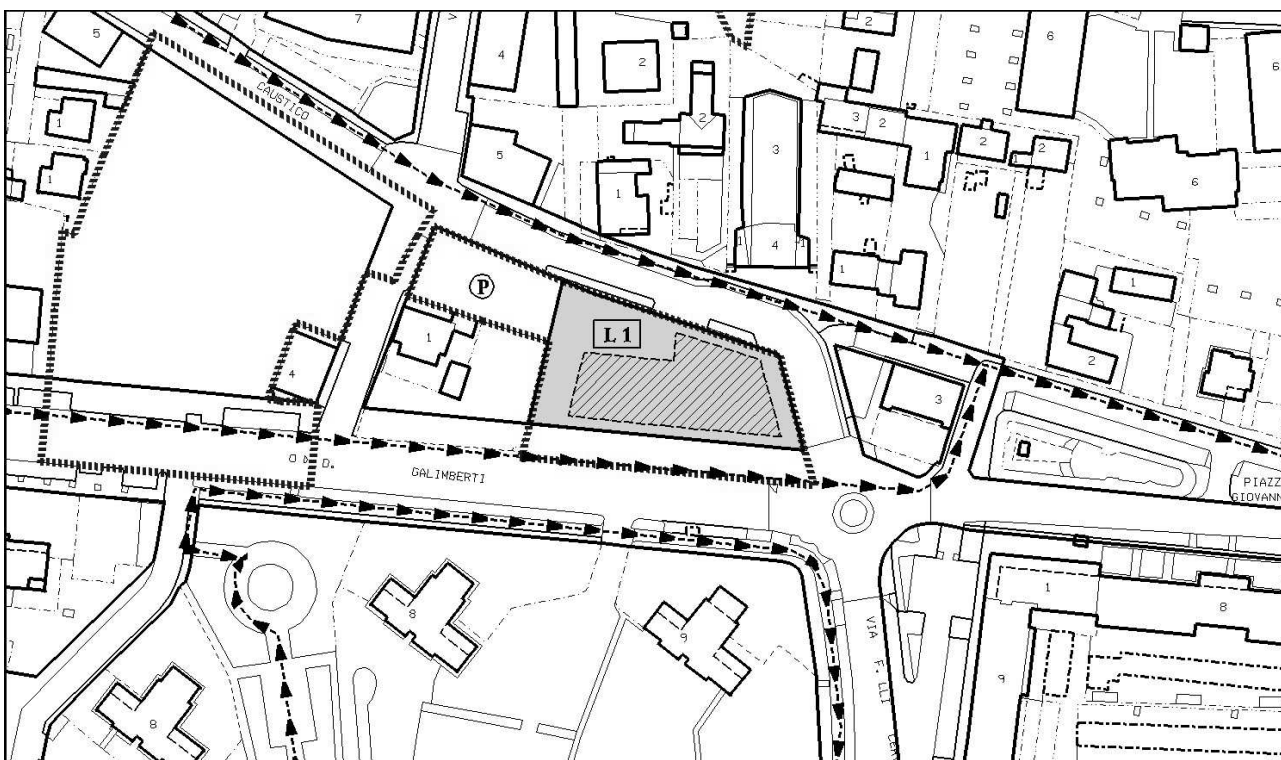
OBIETTIVI: Risezionamento di via Galimberti.
Realizzazione di parcheggio pubblico.
Rilocalizzazione distributore di carburante.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.



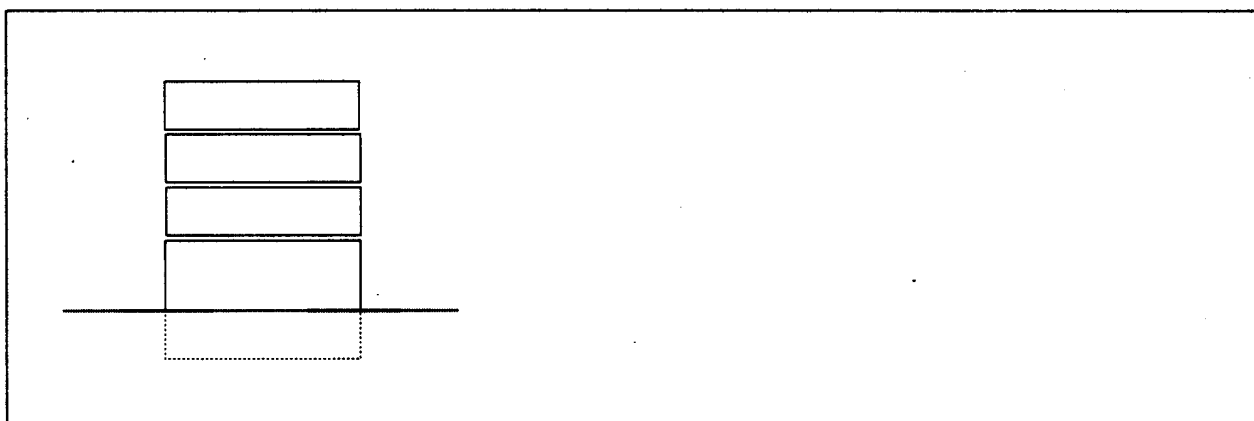
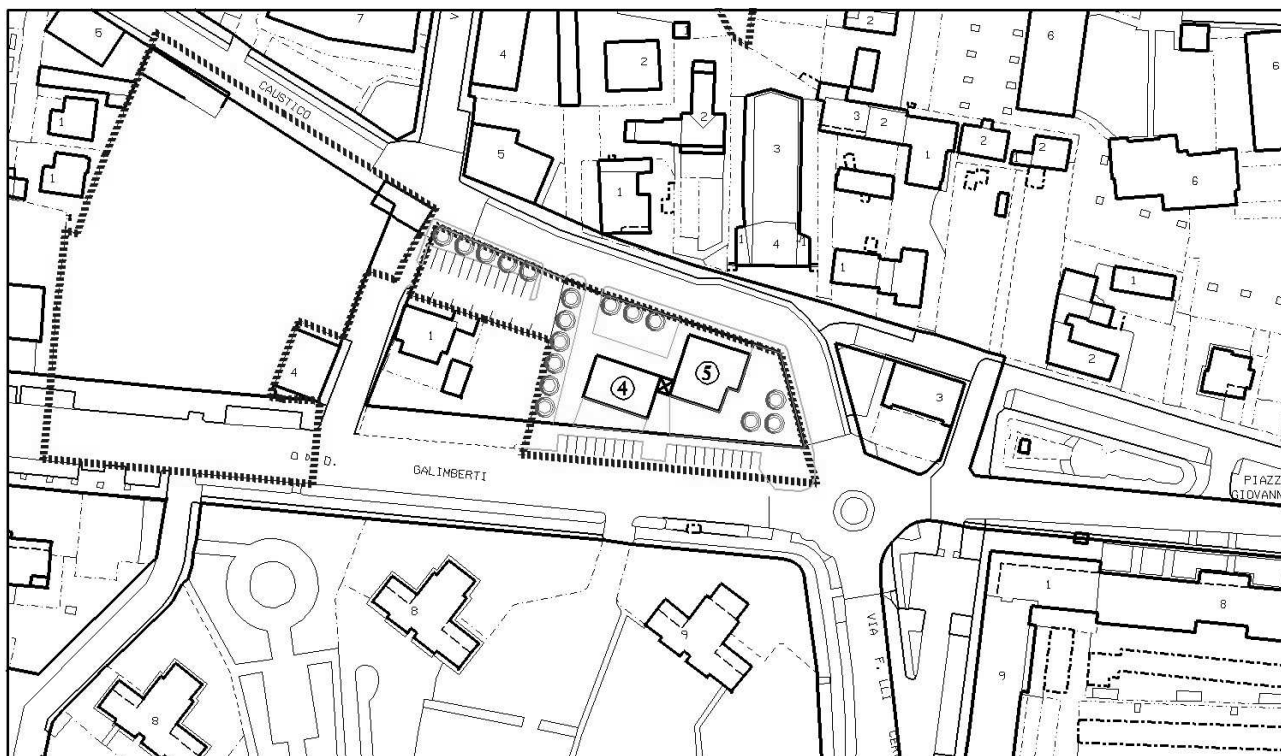
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1 : 2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopeditoni		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z02

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- superficie territoriale mq 8.000
- superficie fondiaria mq 5.676
- superficie per viabilità e servizi mq 2.324

Aree per viabilità e servizi	Superficie in mq
parcheggi	912
viabilità	1.412
Totale	2324

- destinazione d'uso principale RE – CD 1,5,6,7 – PA1 limitatamente all'artigianato di servizio alla residenza
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile mq 7.550 [1] di cui:
 - mq 6.100 di edilizia privata realizzabili nell'area di intervento
 - mq 725 a disposizione del Comune trasferibili in aree del territorio comunale [2]
 - mq 725 di edilizia privata trasferibili in altre aree del territorio comunale [2]
- altre
- Sul stimata da demolire mq tutti i fabbricati indicati in planimetria
- h max della costruzione m 15,50
- m 12,00 per le parti contrassegnate con “*” nelle prescrizioni di progetto
- parcheggi privati % Sul 30
- verde privato % Sf 20
- nuovo carico urbanistico RE m² 6.825

OBIETTIVI: Riqualficazione dell'area.
 Ampliamento della sede viaria di via Zara.
 Realizzazione parcheggio e allargamento tratto di via Venti Settembre.
 Apertura e sistemazione di via CLN tra via Solferino e via Losa.
 Demolizione dei fabbricati produttivi con contestuale rimozione dell'amianto nelle lastre di copertura.

PRESCRIZIONI: L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio (CD1) è limitato a quelle con superficie di vendita non superiore a 250 mq (esercizi di vicinato) e che pertanto non richiedano l'individuazione di una localizzazione o addensamento commerciale.

I parcheggi privati devono essere realizzati nel sottosuolo.

Negli interventi con destinazione d'uso CD1, oltre al parcheggio privato, devono essere reperite aree a parcheggio pubblico secondo le prescrizioni dell'art. 43 delle NTA di PRG.

In sede di istanza di Permesso di Costruire deve essere dimostrato il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e delle distanze tra le costruzioni; deve inoltre essere verificata l'effettiva posizione dell'asse del manufatto sotterraneo all'interno del quale scorre il tratto di bealera lungo via CLN ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 59 delle NTA di PRG vigente.

L'attuazione degli interventi edificatori è condizionata alla precedente o contestuale apertura e sistemazione di via CLN tra via Solferino e via Losa.

La trasformazione residenziale dell'area è subordinata alla preventiva predisposizione di un piano di indagini ambientali, da condividere con gli enti competenti, per verificare l'assenza di superamenti della CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nel terreno e nelle acque sotterranee e preventiva realizzazione, da parte dell'attuatore degli interventi edificatori, degli interventi di bonifica che si renderanno eventualmente necessari.

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla realizzazione, a cura del soggetto attuatore, di opportune misure di mitigazione degli impatti acustici che si rendessero necessarie per garantire il rispetto dei parametri previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

Ai sensi dell'art. 14 della l.r. 20/2009, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione degli interventi edificatori devono essere utilizzate tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico Regione Piemonte 2009"; l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione devono essere dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire e il loro conseguimento deve essere certificato con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

La realizzazione di piano pilotis è ammessa unicamente nel fabbricato sud-est, sito all'intersezione tra via Zara e via Comitato di Liberazione Nazionale, fermo restando il rispetto dell'altezza massima della costruzione, che rimane fissata in 12,00 m.

[1] La capacità edificatoria dell'area deriva dall'applicazione della premialità di cubatura nell'ambito di un intervento di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 14 della l.r. 20/2009.

[2] I 725 mq di Sul non realizzabili nell'area di intervento e i 725 mq di Sul a disposizione del Comune sono trasferibili nelle aree a prevalente destinazione d'uso residenziale nel rispetto delle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



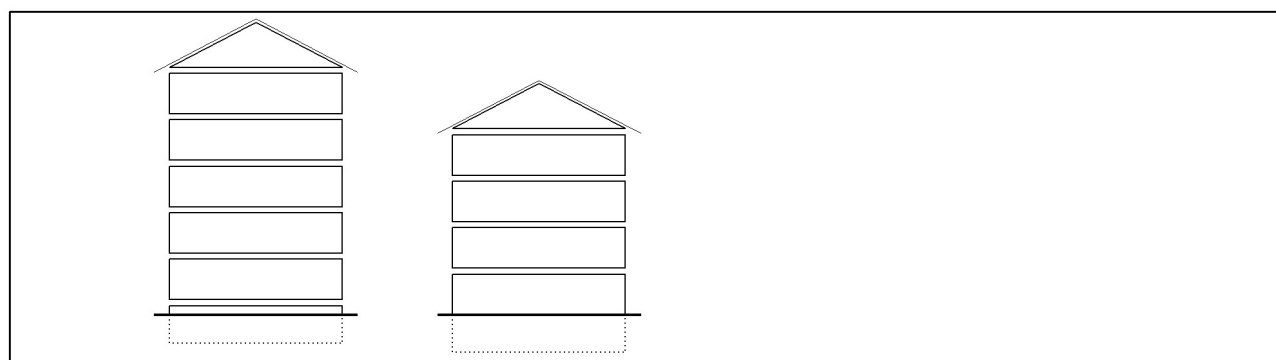
Prescrizioni di progetto

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z03b

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² non si applica

- superficie territoriale m² 7.200
- superficie fondiaria m² 5.350
- superficie per viabilità e servizi m² 1.850

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	280
viabilità	1.570
Totale	1.850

- destinazione d'uso principale RE-PA 1-2
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
La destinazione CD 1 è ammessa limitatamente al commercio al dettaglio
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL

- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

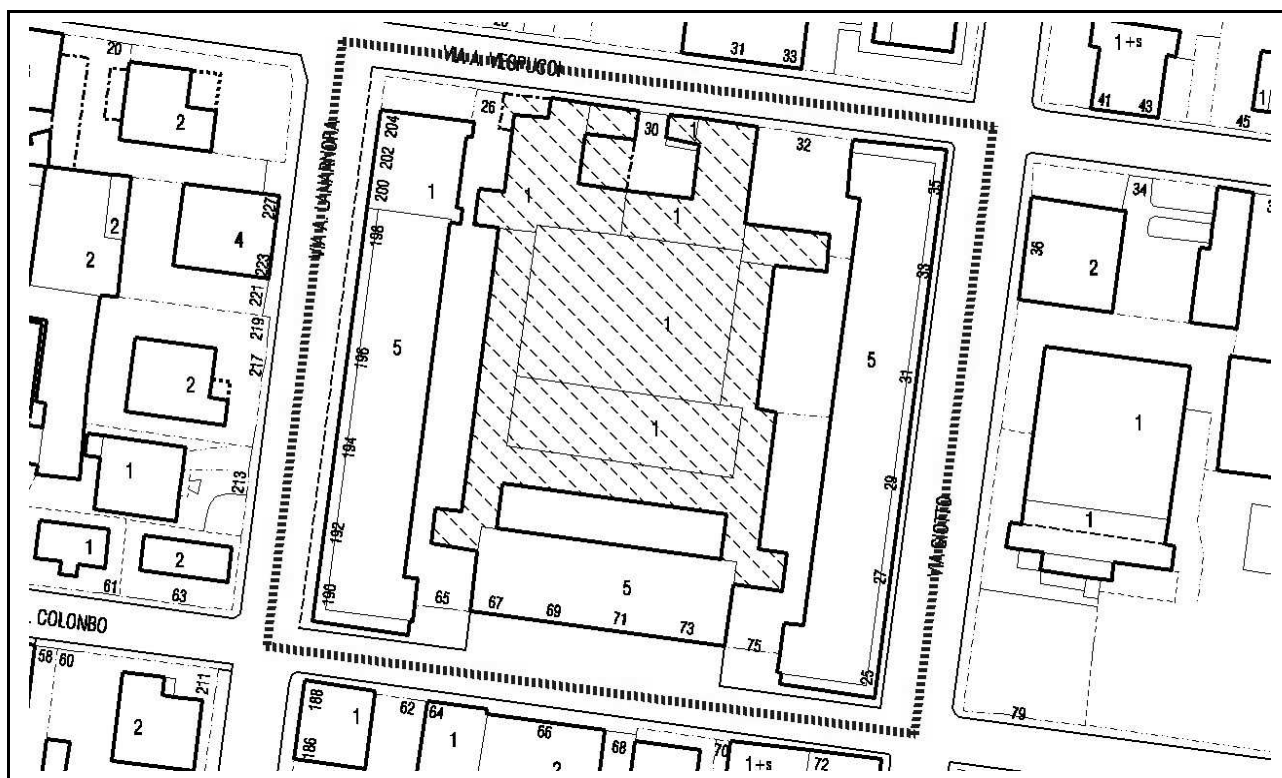
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1.900
- Sul stimata da demolire m² 2.000(700 m² RE -1300 m² PA-CD)
- h max della costruzione m 10,50
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf giardino pensile sulla copertura del fabbricato produttivo.
- nuovo carico urbanistico: RE non c'è nuovo carico

OBIETTIVI: Realizzazione di edificio residenziale/produttivo in sostituzione di edifici residenziali e produttivi obsoleti.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
Accesso carraio al nuovo edificio da via Vespucci.

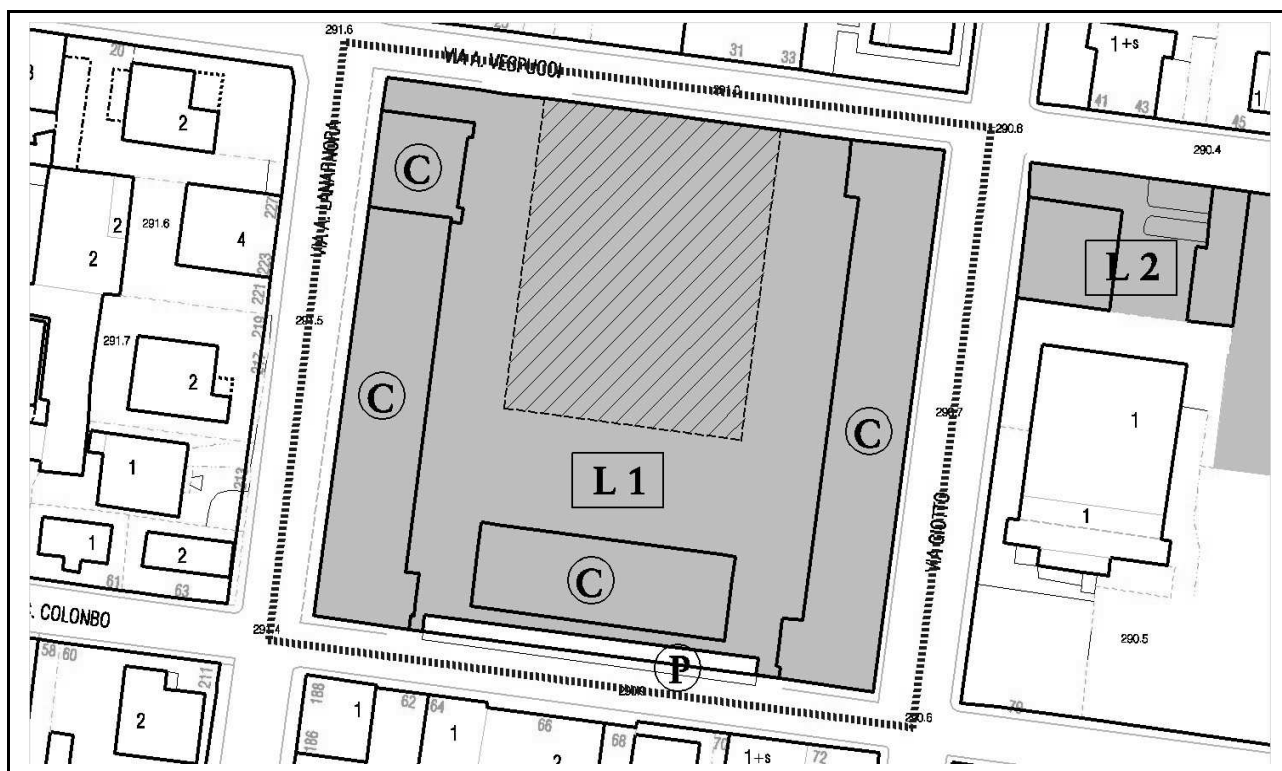
INDICAZIONI: Collegamento pedonale tra vani scala edifici preesistenti e giardino pensile posto sulla copertura del nuovo fabbricato produttivo.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



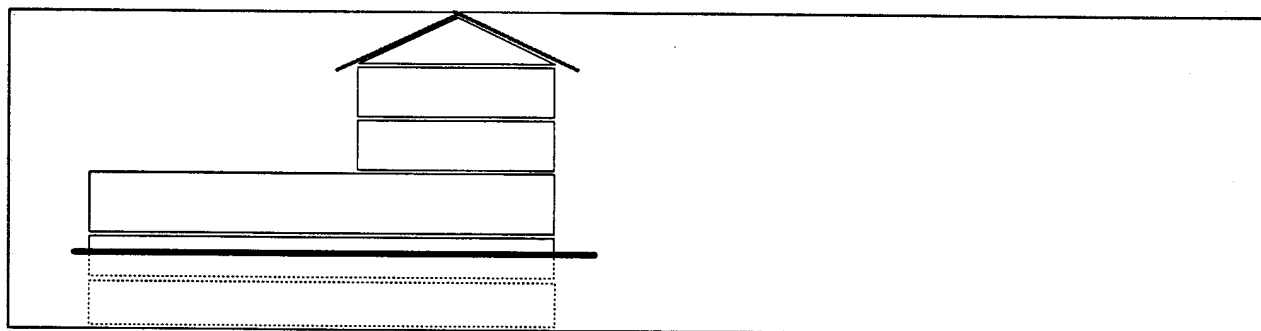
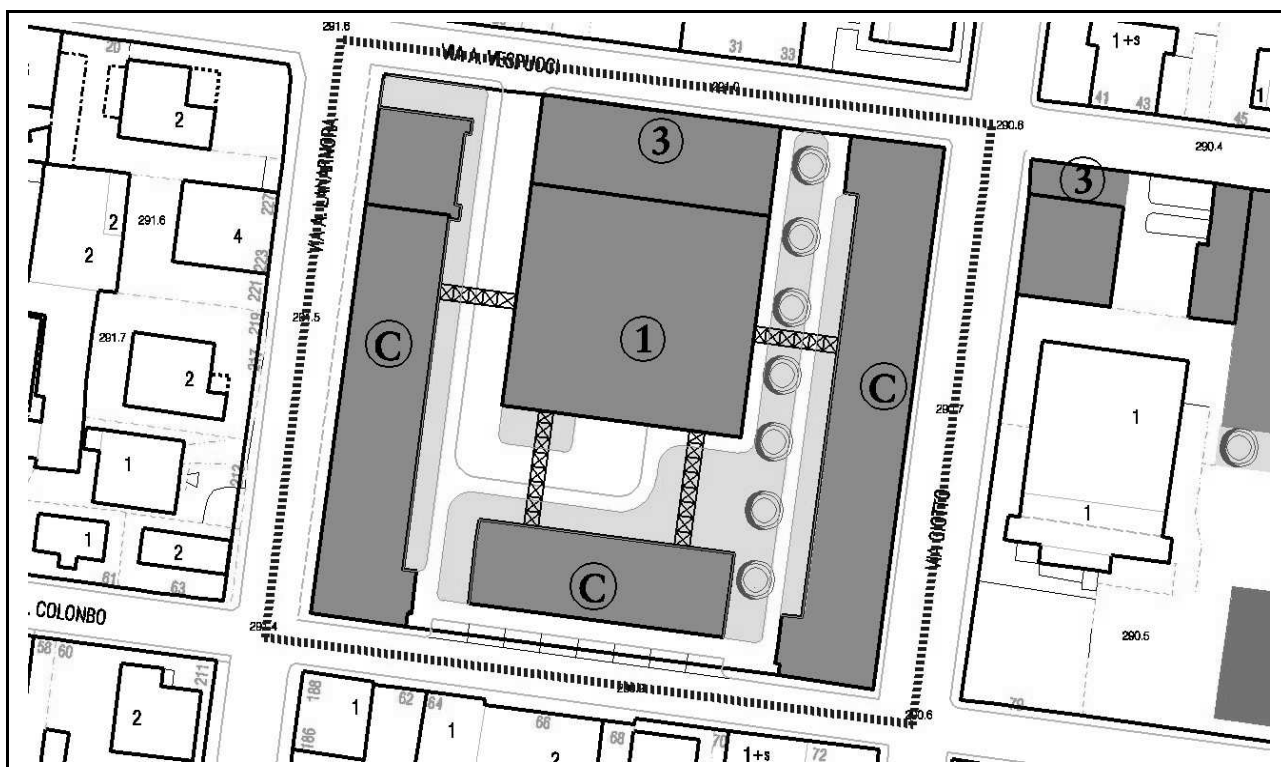
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z03b

Indice di utilizzazione territoriale m^2/m^2 non si applica

- superficie territoriale m^2 3.450
- superficie fondiaria m^2 2.330
- superficie per viabilità e servizi m^2 1.120

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
istruzione	-
interesse com.	597
verde	0
parcheggi	0
viabilità	523
Totale	1.120

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 -7 PA 1-2-
La destinazione CD 1 è ammessa limitatamente al commercio al dettaglio
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m^2 1.800 RE 150
- Sul stimata da demolire m^2 1.500 (1.200 m^2 PA-PB-300 m^2 RE) ----
- h max della costruzione m. 10,50 h della costruz. esistente
- parcheggi privati % Sul 35 ----
- verde privato % Sf ----
- nuovo carico urbanistico RE m^2 850 PA ----

OBIETTIVI: L1 Realizzazione di edifici residenziale/produttivo in sostituzione di edifici obsoleti.
L2 Realizzazione di logge o balconi in testata ad edificio preesistente.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo e nella corte interna.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



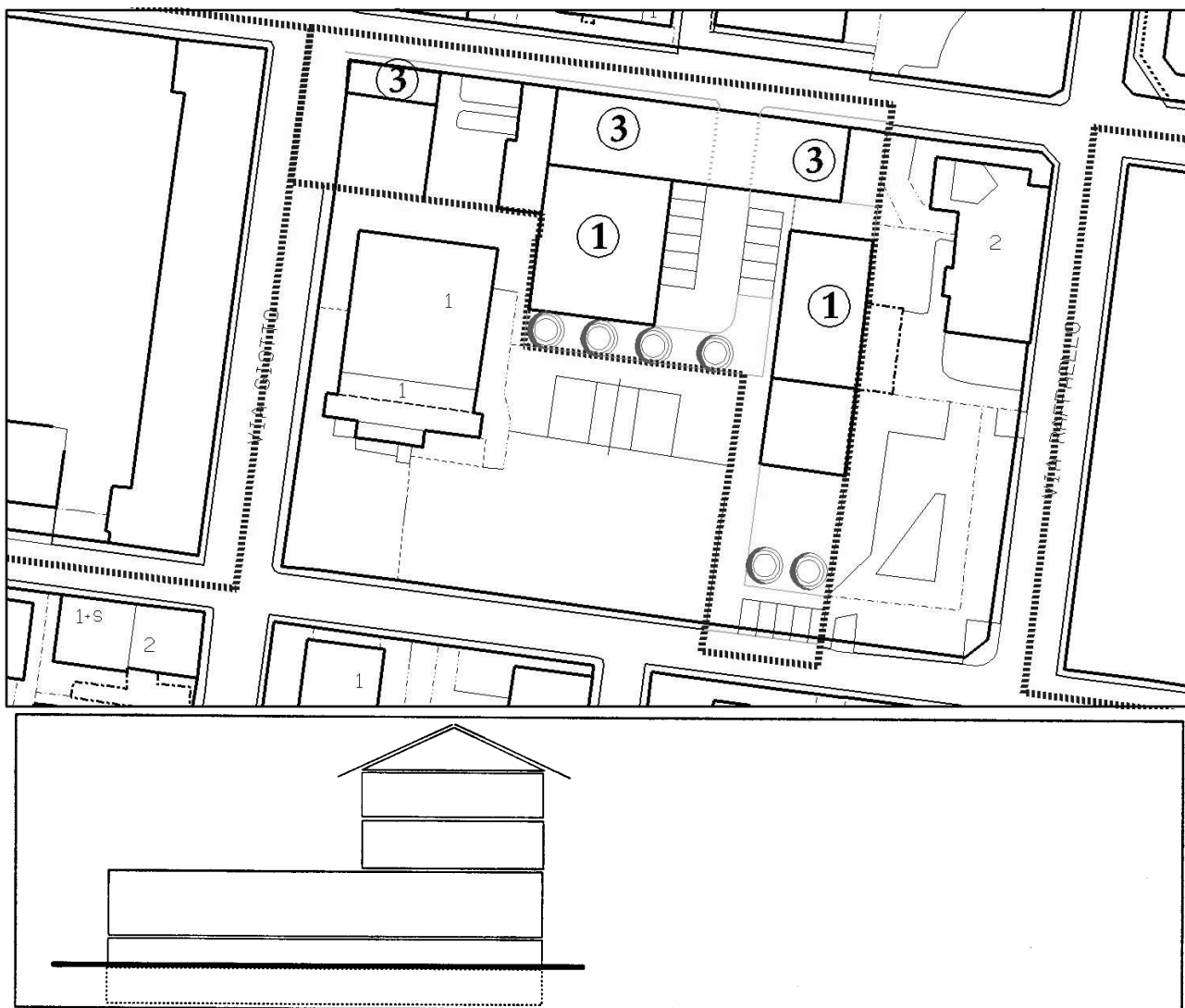
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z03b

Indice di utilizzazione territoriale $m^2 \cdot m^2$ non si applica

- superficie territoriale m^2 3.150
- superficie fondiaria m^2 2.075
- superficie per viabilità e servizi m^2 1.075

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	332
viabilità	743
Totale	<u>1.075</u>

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - PA 1-2-
La destinazione CD 1 è ammessa limitatamente al commercio al dettaglio
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
Permesso di costruire convenzionato
- modalità di intervento Edilizia privata
- caratteristiche dell'intervento

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m^2 1.800
- Sul stimata da demolire m^2 1.400 (PA)
- h max della costruzione m 10,50
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 10

nuovo carico urbanistico $RE m^2$ 1.800 PA -----

OBIETTIVI: Realizzazione di edifici residenziale/produttivo in sostituzione di edifici esistenti.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo e nella corte interna.
Accesso carraio ai nuovi edifici da via Raffaello L1 e via Leonardo da Vinci.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



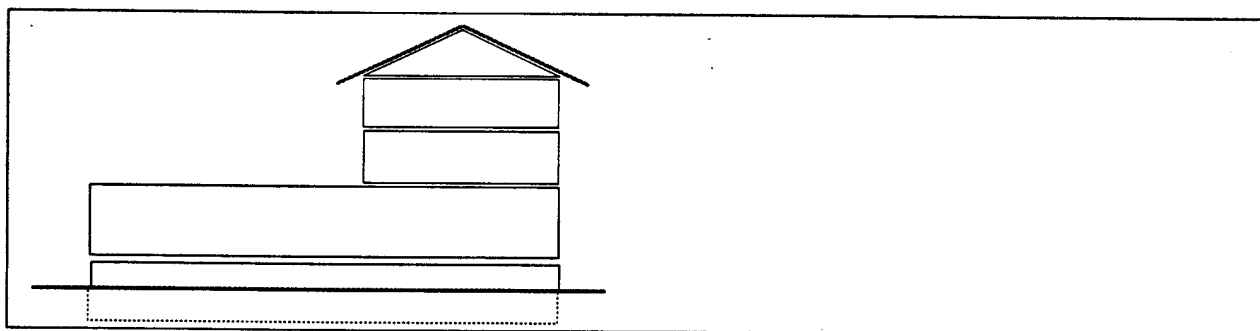
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di progetto

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z03b

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,45
• superficie territoriale	m ²	6.279
• superficie fondiaria	m ²	3.730
• superficie per viabilità e servizi	m ²	2.549

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	390
viabilità	2.159
Totale	2.549

Le aree concorrenti al soddisfacimento dell'indice di edificabilità territoriale possono essere reperite nel rispetto delle previsioni dell'art.39 delle Norme di Attuazione.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1-5-7
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata nel lotto L.1 (1)
Edilizia pubblica nel lotto L.2 (2)

• LOTTI DI INTERVENTO:		L.1	L.2
• Sul max edificabile	m ²	2.860 (3)	830 (3)
• Sul stimata da demolire	m ²	-	-
• h max della costruzione	m.	14	14
• parcheggi privati	% Sul	40% (4)	40% (4)
• verde privato	% Sf	(5)	(5)

nuovo carico urbanistico RE m² 3.690

OBIETTIVI: Realizzazione di edifici residenziali privati e di edilizia convenzionata.
Realizzazione di parcheggi lungo via Alessandro La Marmora.

PRESCRIZIONI: Nel lotto L.1 è obbligatoria la realizzazione al piano terreno, e in prossimità della Città della Conciliazione, di minimo 150 mq di Sul a destinazione d'uso CD 1-5-7.
Le quantità di parcheggio pubblico previste nella scheda si intendono comprensive di quelle necessarie per le attività commerciali.
Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, anche esterne all'area, ed in particolare quelle indicate nella simulazione progettuale.

- (1) L'attuazione è oggetto della Convenzione Quadro rogito notaio Valentina Gammone sottoscritta in data 16 aprile 2012 rep. 3828/2242. La riduzione nominale della Sul rispetto alle quantità contenute nella Convenzione Quadro – derivante dalla necessità di escludere la superficie dei vani scala (9%) - non ha effetto sul corrispettivo da versare al Comune per l'attuazione dell'intervento ivi quantificato.

- (2) In alternativa è consentita la realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi degli art.17 e 18 del D.P.R 380/01, a condizione che la convenzione attuativa preveda obblighi a carico dei proponenti conformi a quanto elencato nell'art. 18 del Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP in vigore in relazione a qualità edilizia e prezzo di assegnazione.
- (3) In fase attuativa è consentito il trasferimento di Sul da un lotto all'altro, nei limiti di 10 mq.
- (4) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo. Qualora lo standard, per la conformazione del lotto, non consentisse di dotare ciascun alloggio di un posto auto, è ammesso integrare la dotazione con un numero limitato di posti aggiuntivi in superficie, nei limiti del reperimento complessivo di un posto auto per alloggio, e fermo restando il reperimento dello standard nel sottosuolo.
- (5) Tutte le aree libere – anche su soletta – dovranno essere sistemate a verde; e gli eventuali parcheggi privati in superficie dovranno avere stalli e corsello realizzati con superficie permeabile.
- (6) L'altezza di 14 m potrà essere superata solo in corrispondenza dei vani scala, per consentire l'accesso ai terrazzi in copertura e per la realizzazione di locali tecnici destinati alle macchine ascensore.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



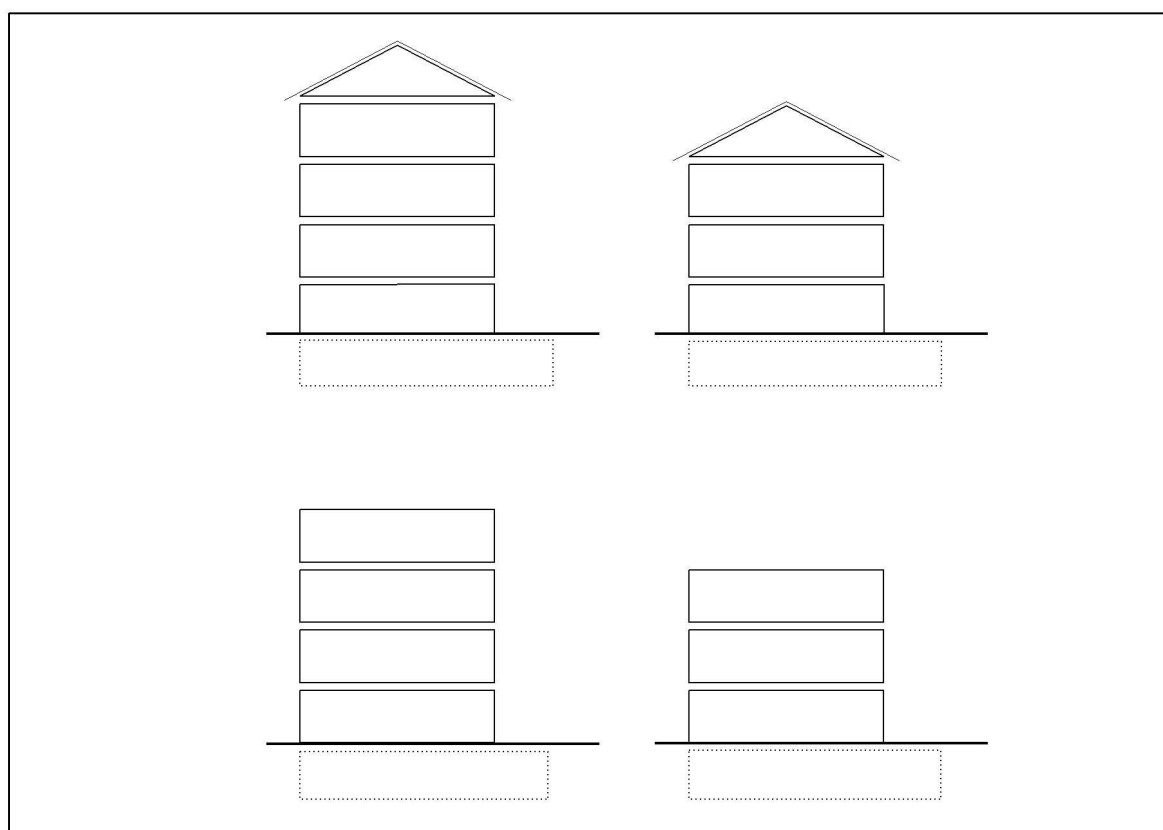
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000












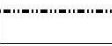










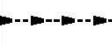

Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schemi di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z03b

Indice di utilizzazione territoriale m^2/m^2 0,45

- superficie territoriale m^2 12.250
- superficie fondiaria m^2 10.703
- superficie per viabilità e servizi m^2 1547

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
istruzione	-
interesse com.	-
verde	1165
parcheggi	382
viabilità	-
Totale	1547

La capacità edificatoria derivante dalle aree pubbliche incluse nell'area di intervento è pari a 5.010 mq. Il lotto L.1 è già stato interamente attuato attraverso il trasferimento di capacità edificatoria da altre aree esterne all'area di intervento. La Sul massima edificabile è comprensiva di ulteriori 280 mq di Sul che può essere trasferita nel rispetto delle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione, nei soli lotti L.2 ed L.3 e nella misura massima di 140 mq per ciascuno.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1-5-6-7
- La destinazione d'uso CD1 è ammessa limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio alla residenza.
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata e/o edilizia pubblica.
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2 L.3 L.4
- Sul max edificabile m^2 1.820 2.100(1) 1.550 (1)(2)- 1.640(2)
- Edilizia privata Edilizia pubblica e/o privata
- Sul stimata da demolire m^2 - -
- h max della costruzione m. 14 14 (2) 14 14
- parcheggi privati % Sul (3) (3) (3) (3)
- verde privato % Sf (4) (4) (4) (4)

nuovo carico urbanistico RE m^2 7.110

- (1) La Sul edificabile nei lotti L.2 ed L.3 è rispettivamente pari a 1960 mq e 1410 mq. Ulteriori 140 mq per lotto possono essere realizzati con trasferimento di capacità edificatoria da aree esterne all'area di intervento, nel rispetto dell'art.39 della Norme di Attuazione.
- (2) I lotti L.3 ed L.4 sono stati oggetto di aggiudicazione a seguito di bando pubblico. La riduzione nominale della Sul rispetto alle quantità contenute nell'atto di aggiudicazione è derivante dalla necessità di escludere la superficie dei vani scala. La Sul massima aggiudicata, pari a 1550+150 e 1800 mq rispettivamente per i lotti L.3 ed L.4 – è comprensiva della superficie dei vani scala.

OBIETTIVI: Realizzazione di edifici residenziali privati e/o di edilizia pubblica.
Realizzazione di parcheggi lungo via Fratel Prospero e Corso Torino.
Realizzazione di nuovo percorso ciclopedonale tra corso Torino e l'area mercatale, in prosecuzione del percorso di via Raffaello.
Sistemazione dei percorsi ciclopedonali indicati.

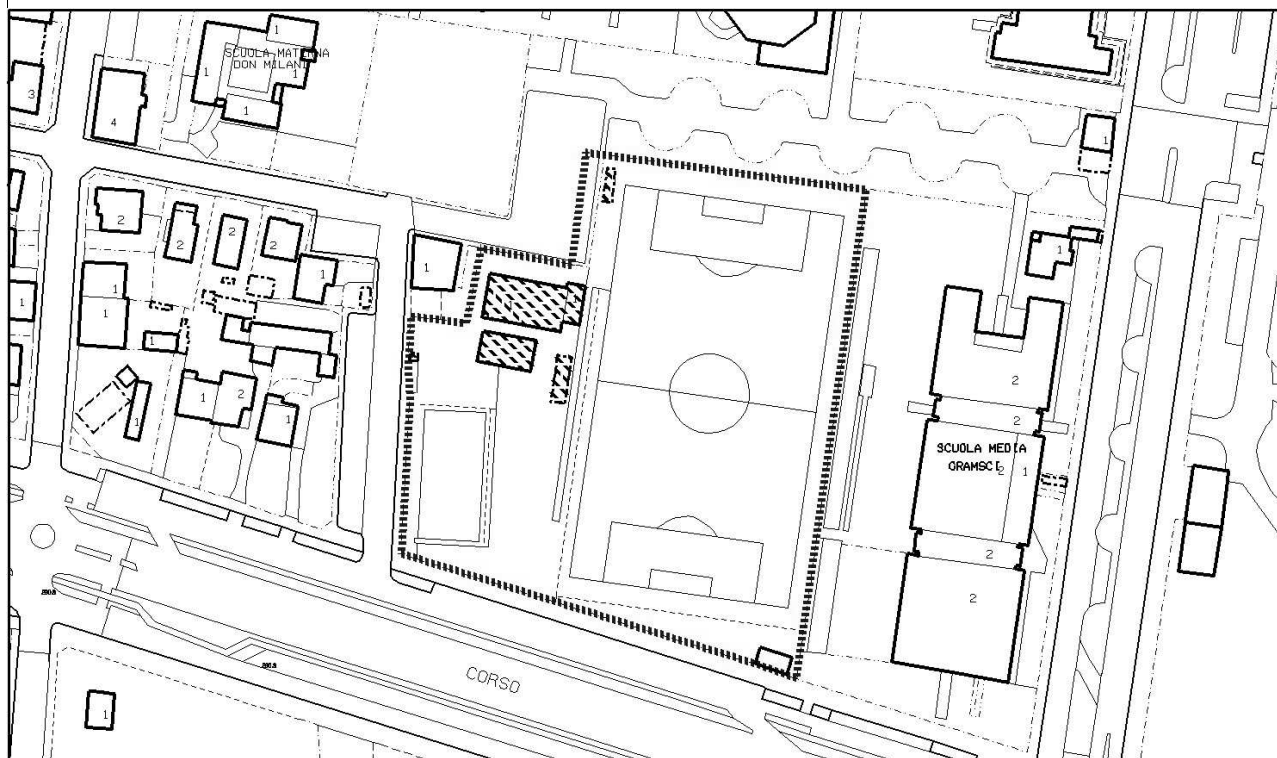
PRESCRIZIONI: Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, anche esterne all'area, ed in particolare quelle elencate negli obiettivi ed indicate nella simulazione progettuale.
L'attuazione dell'area di intervento è subordinata alla realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opportune opere di mitigazione acustica eventualmente necessarie al rispetto dei requisiti della classe di appartenenza.

Lungo la dividente tra i lotti L.2 e L.3 è ammessa la costruzione a confine solo nel caso di presentazione di un progetto unitario che preveda la costruzione in aderenza sui lotti adiacenti. Qualora non sia presentato un progetto unitario l'arretramento dei fabbricati dalla dividente tra i lotti dovrà essere pari alla distanza minima dai confini di proprietà prevista dalle Norme di Attuazione per la subzona urbanistica Z03b.

Nel caso di presentazione di un progetto unitario è inoltre consentito lo spostamento di capacità edificatoria tra i lotti L.2 e L.3, nei limiti consentiti dal rispetto dell'altezza massima della costruzione e ferma restando la capacità edificatoria complessiva dei due lotti.

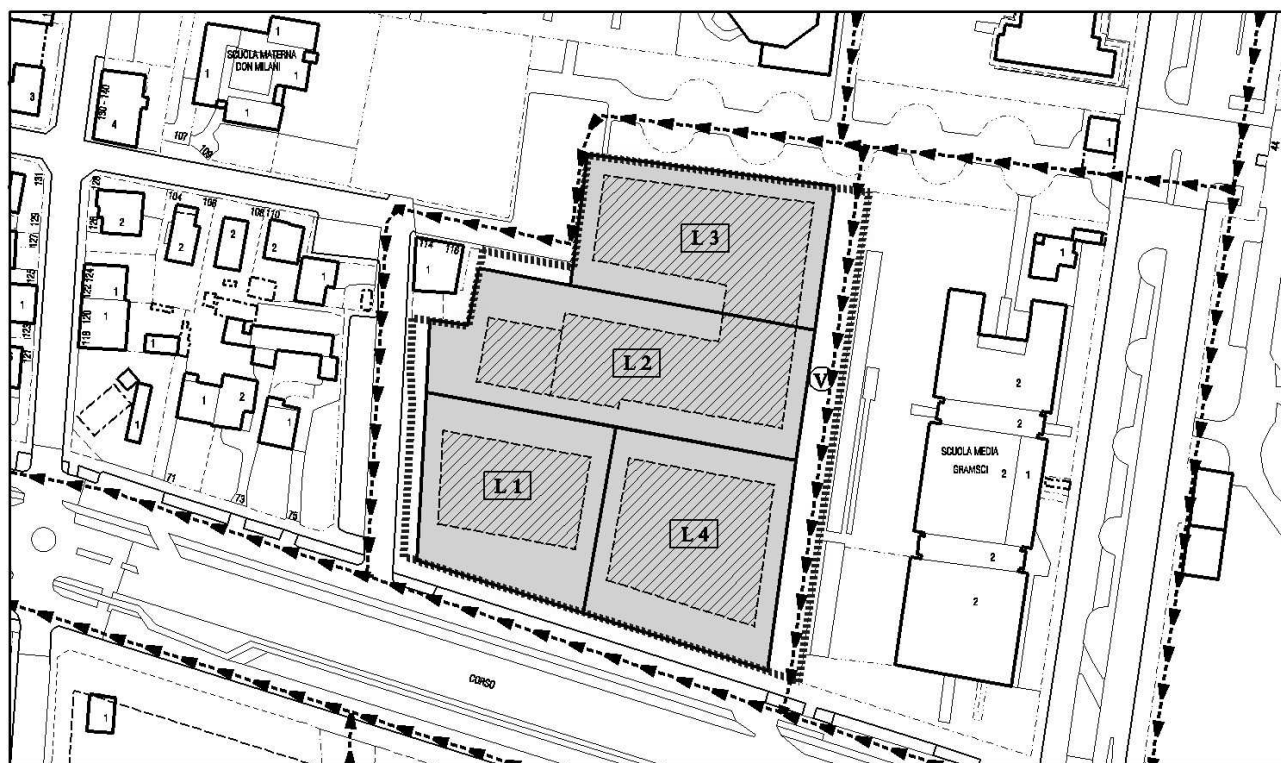
- (2) Nella porzione ovest del lotto L.2, individuata nella planimetria delle "prescrizioni di progetto", è consentita l'edificazione per una altezza massima di 10 m.
- (3) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
- (4) Le superfici non coperte, siano esse su soletta o meno, dovranno essere sistemate a verde, fatta salva la realizzazione di percorsi interni di collegamento e aree attrezzate.

Le aree a servizi potranno essere private di uso pubblico.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



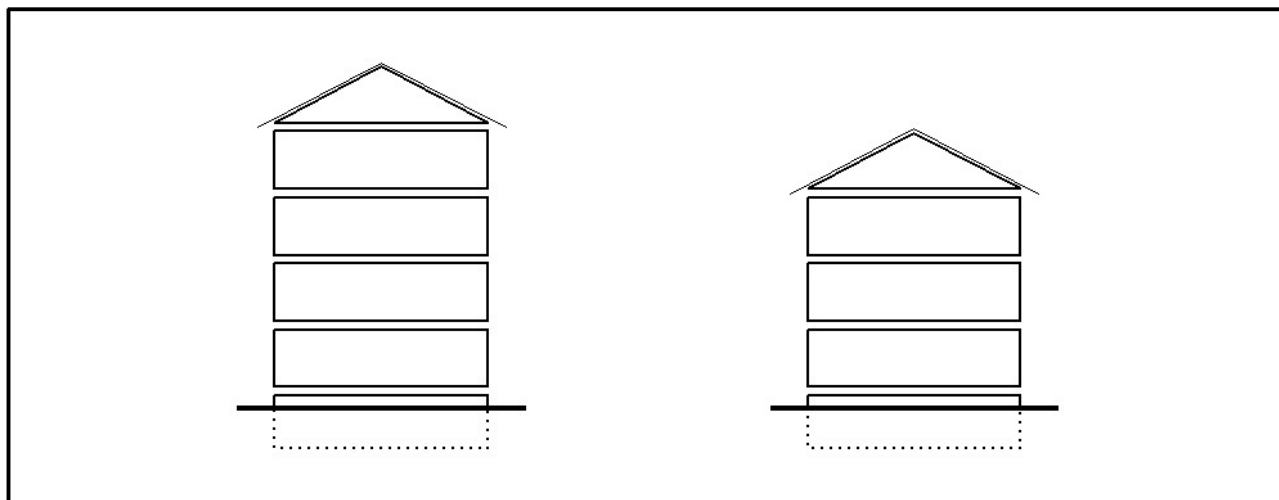
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schemi di sezione

ZONA URBANISTICA Z03b

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,45
• superficie territoriale	m ²	18.990
• superficie fondiaria	m ²	7.677
• superficie per viabilità e servizi	m ²	11.313

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
verde	2.962
interesse comune	4.346
parcheggi	3.230
viabilità	775
Totale	11.313

La capacità edificatoria derivante dalle aree pubbliche incluse nell'area di intervento è pari a 8.100 mq. La capacità edificatoria non realizzata nell'area di intervento, pari a 3900 mq, rimane nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e potrà essere trasferita in altre aree del territorio nel rispetto delle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

• destinazione d'uso principale	RE
• destinazione d'uso secondaria	CD 1-2-3-5-6-7 Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
• La destinazione d'uso CD1 è ammessa	limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio alla residenza.
• modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
• caratteristiche dell'intervento	Edilizia privata
• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1 L.2
• Sul max edificabile	m ² 910 3.290
• Sul stimata da demolire	m ² 1.330 4.400
• h max della costruzione	m. 11 14
• parcheggi privati	% Sul 30 (1) 30 (1)
• verde privato	% Sf (2) (2)
<i>nuovo carico urbanistico</i>	<i>RE m²</i> 4.200

OBIETTIVI: Demolizione degli edifici scolastici esistenti.
Realizzazione di edifici residenziali.
Realizzazione di parcheggio pubblico verso via Cantore.

PRESCRIZIONI: Gli edifici esistenti possono essere conservati ed essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e di interventi di ristrutturazione.
Fino all'attuazione delle previsioni dell'area d'intervento è consentita la destinazione d'uso SR1 (servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali).
L'insediamento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande è consentita nel rispetto della vigente normativa regionale in materia.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, anche esterne all'area, ed in particolare quelle elencate negli obiettivi ed indicate nella simulazione progettuale.

L'attuazione dell'area di intervento è subordinata alla realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opportune opere di mitigazione acustica eventualmente necessarie al rispetto dei requisiti della classe di appartenenza.

L'accesso al lotto L.2 dovrà avvenire attraverso l'area destinata a parcheggio pubblico lungo via Leonardo da Vinci.

- (1) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
- (2) Le superfici non coperte, siano esse su soletta o meno, dovranno essere sistemate a verde, fatta salva la realizzazione di percorsi interni di collegamento e aree attrezzate.

Le aree a servizi potranno essere private di uso pubblico.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



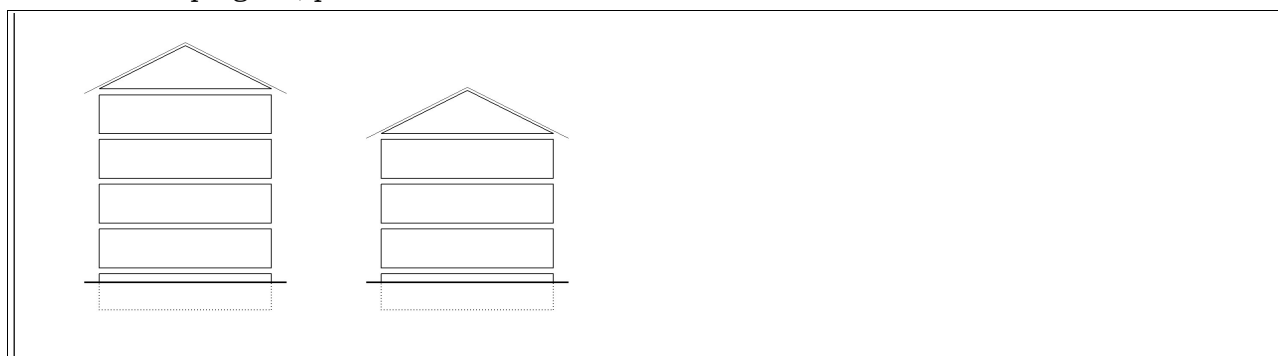
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schemi di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z04a

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² 0,40

- superficie territoriale m² 5.835
- superficie fondiaria m² 2.883
- superficie per viabilità e servizi m² 2.952

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	1.932
viabilità	1.020
Totale	2.952

Le aree concorrenti al soddisfacimento dell'indice di edificabilità territoriale possono essere reperite nel rispetto delle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m² 2.600 (1)
- Sul stimata da demolire m² -----
- h max della costruzione m. 22,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

- (1) Superficie Utile Lorda massima edificabile comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di stipula della convenzione attuativa dell'intervento. L'intervento è in fase di ultimazione. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

nuovo carico urbanistico RE m² 2.370

OBIETTIVI: Apertura di via Maroncelli, realizzazione di parcheggio pubblico.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati nel sottosuolo.
Prosecuzione del porticato su C.so F.lli Cervi
Edificio a piani degradanti

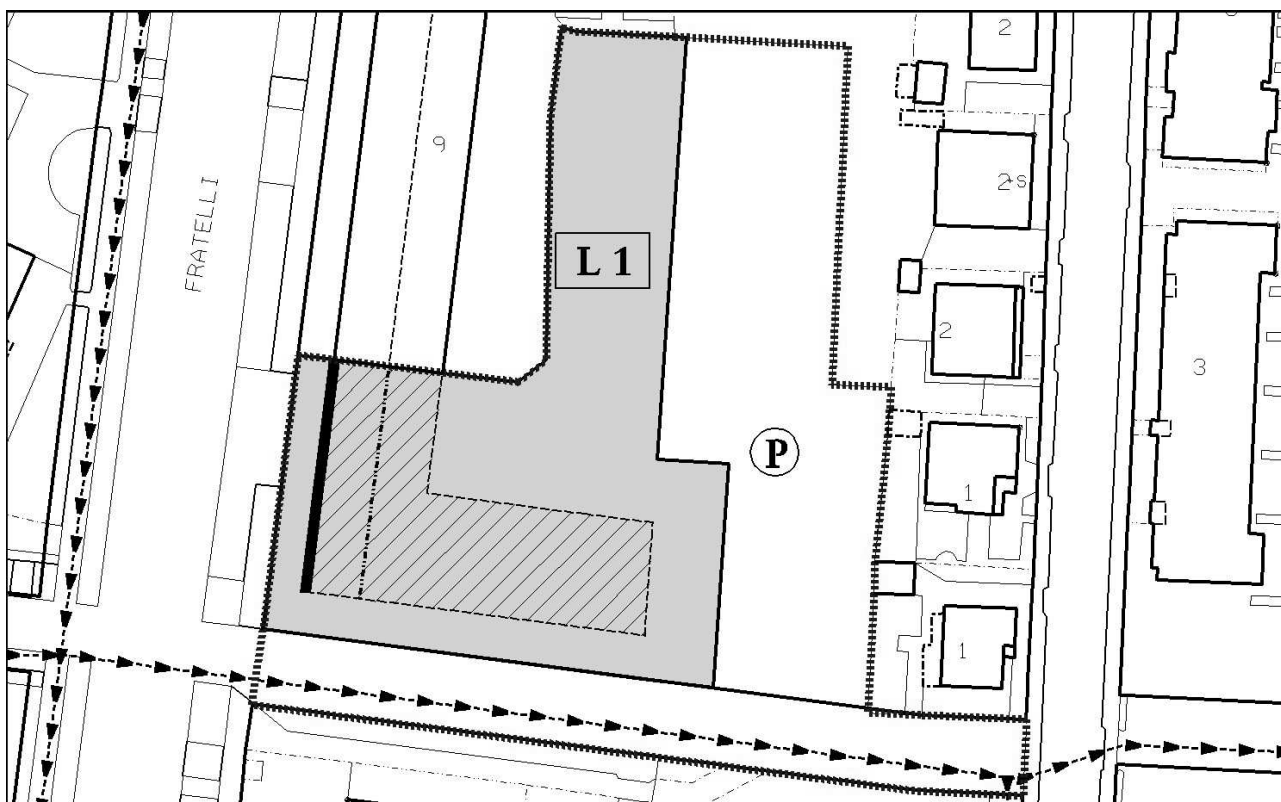
INDICAZIONI: Edificio su livelli differenziati.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



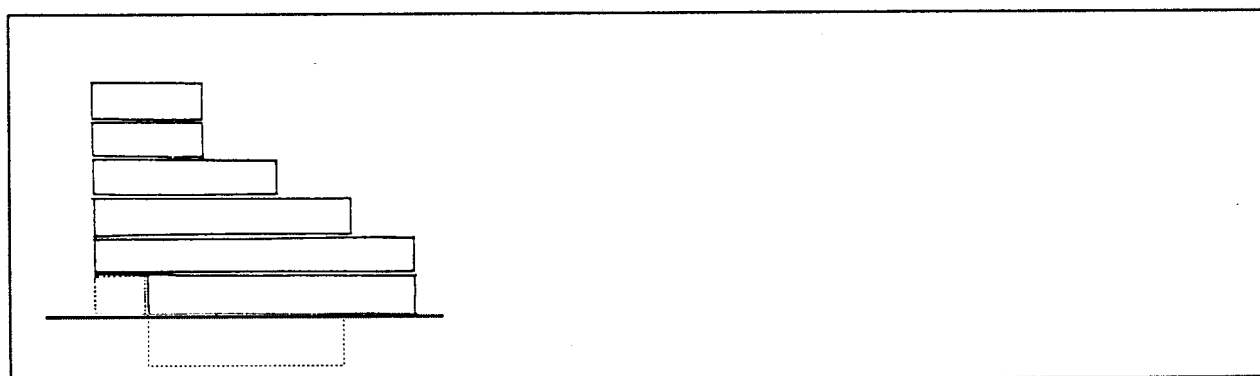
Stato di fatto, planimetria

scala 1 : 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopdonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

AREA DI INTERVENTO "SALVO D'ACQUISTO" 21

SUBZONA URBANISTICA Z04a

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- superficie territoriale m² 5.860
- superficie fondiaria m² 1.576
- superficie per viabilità e servizi m² 4.284

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheeggi	2.600
viabilità	1.684
Totale	4.284

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1- 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1.180
- Sul stimata da demolire m² -
- h max della costruzione m 10,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 30

nuovo carico urbanistico RE m² 1.180

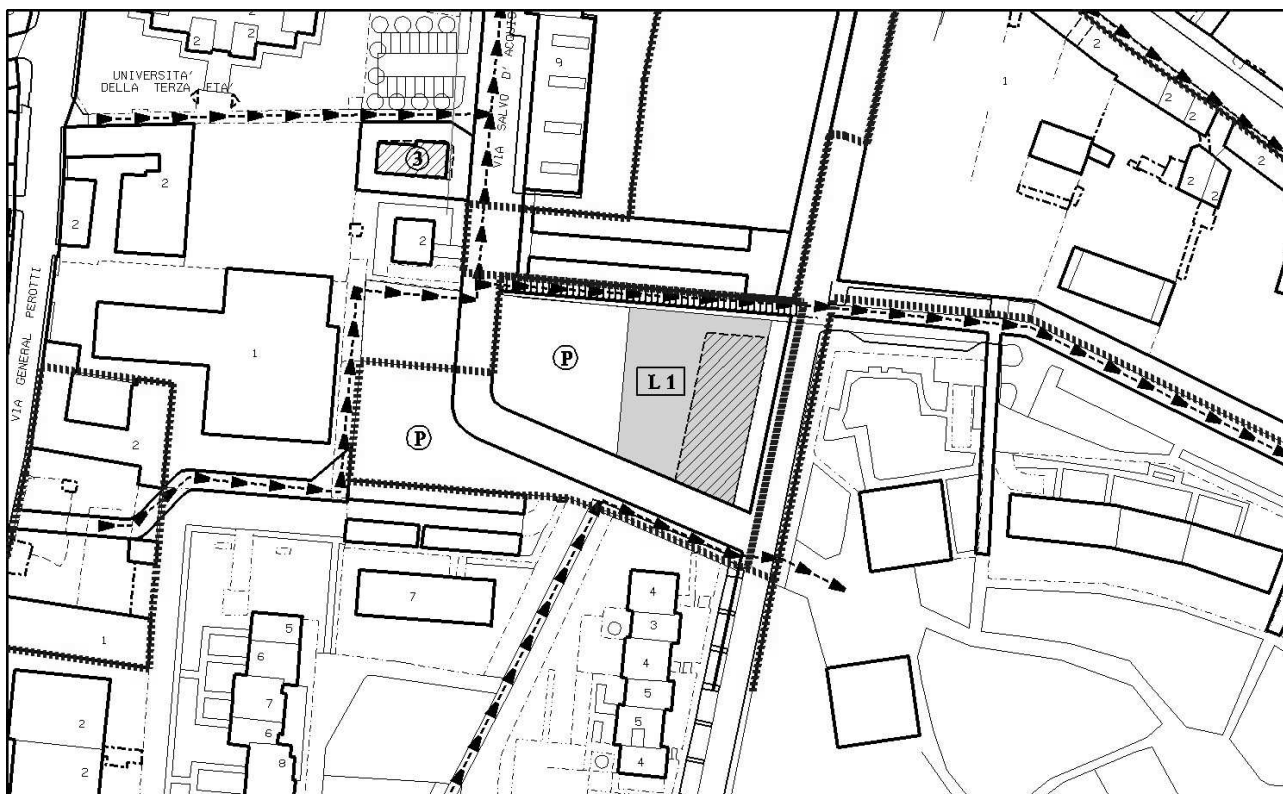
OBIETTIVI: Realizzazione di edificio residenziale.
Apertura di tratto di via Salvo D'Acquisto.
Apertura di percorso pedonale in prosecuzione di via Giorgio Gaber.
Realizzazione di parcheggio pubblico.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.



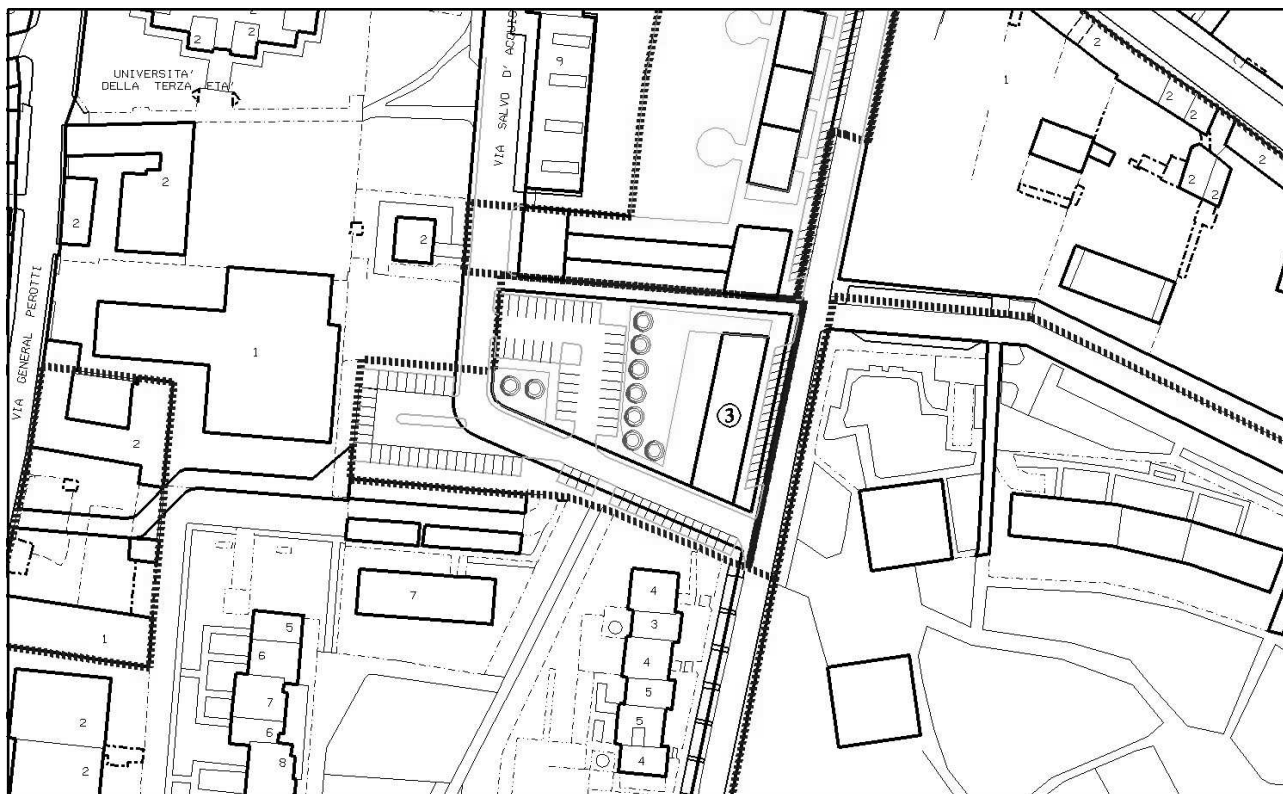
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000

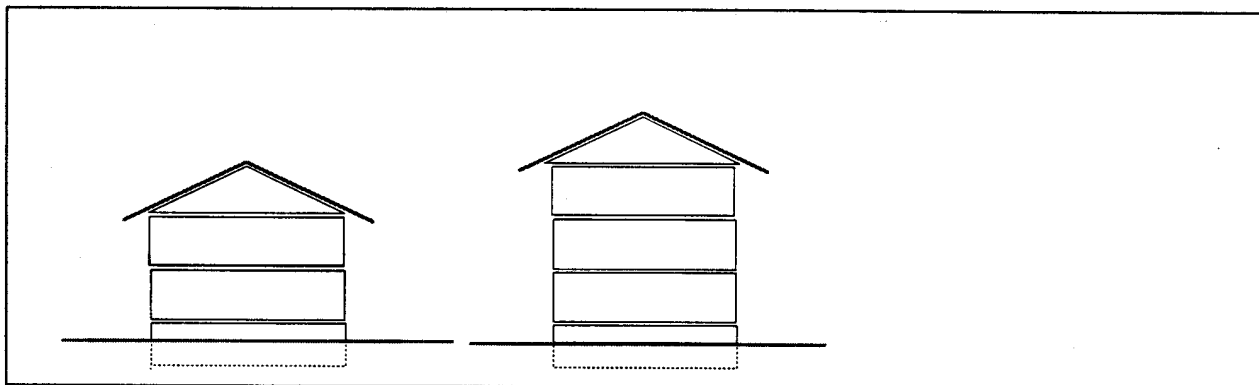


Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione



LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05a

L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 630
- superficie fondiaria m² 336
- superficie per viabilità e servizi m² 294

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità'	294
Totale	294

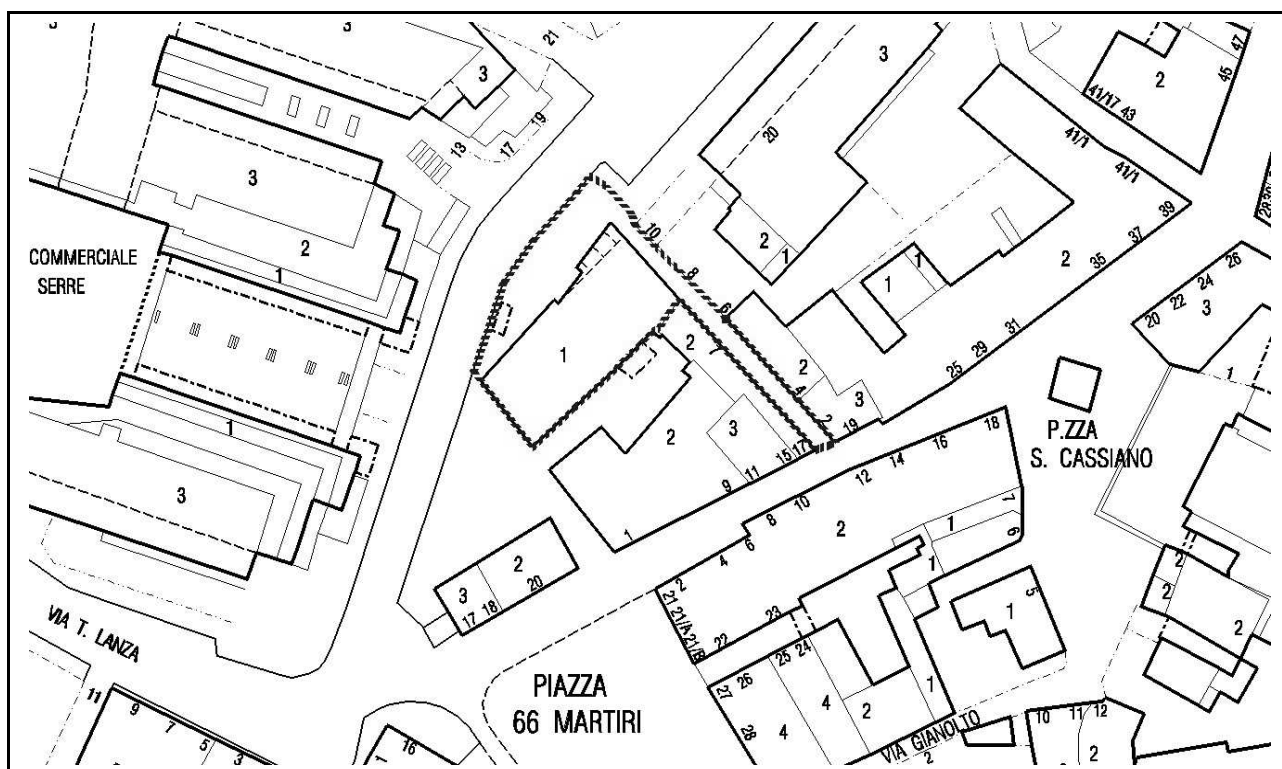
- destinazione d'uso principale CD 1 - 6
- destinazione d'uso secondaria RE
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m² 600
- Sul stimata da demolire m² 300
- h max della costruzione m 7,00
- parcheggi privati % Sul -----
- verde privato % Sf -----

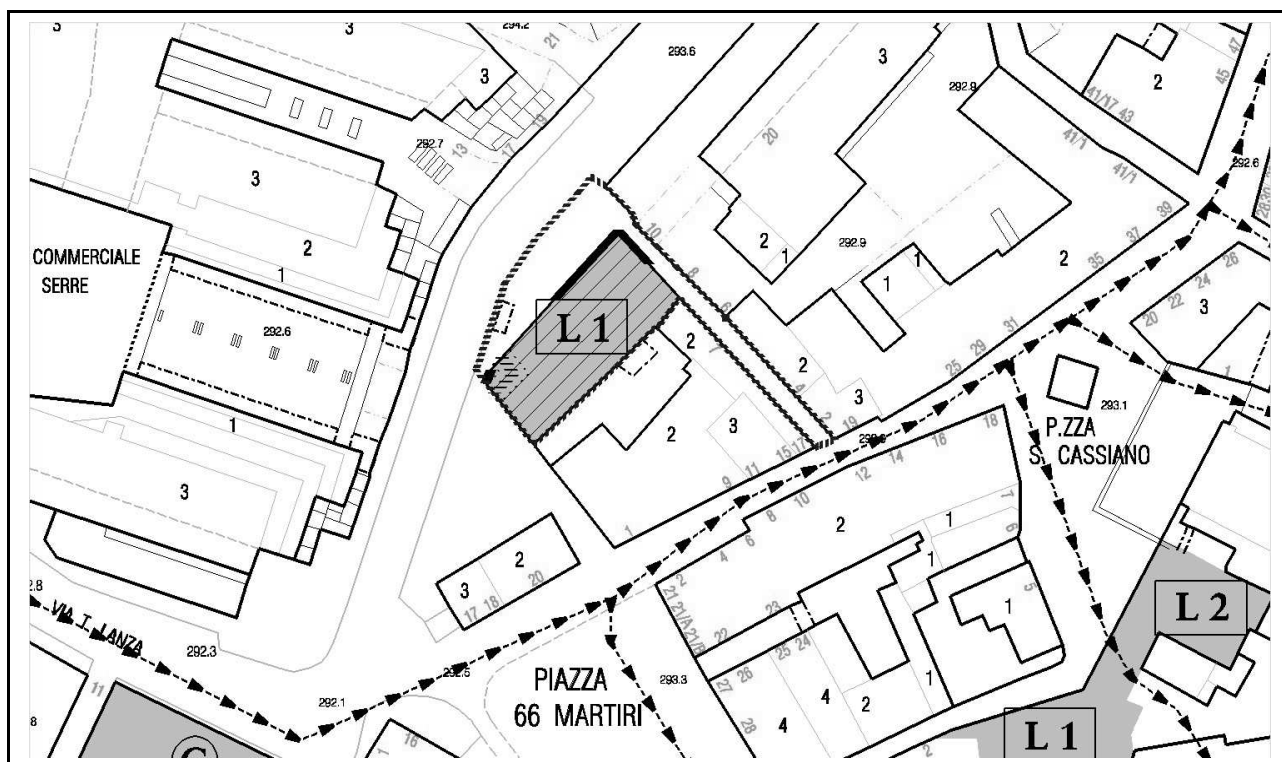
nuovo carico urbanistico *RE-CD m² 300*

OBIETTIVI: Realizzazione di nuovo edificio in luogo dal basso fabbricato esistente; realizzazione di un porticato in corrispondenza dell'angolo sud-ovest dell'edificio.



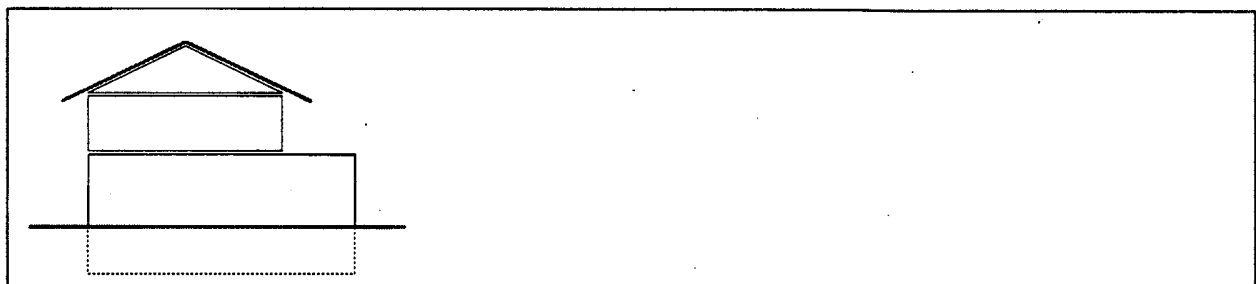
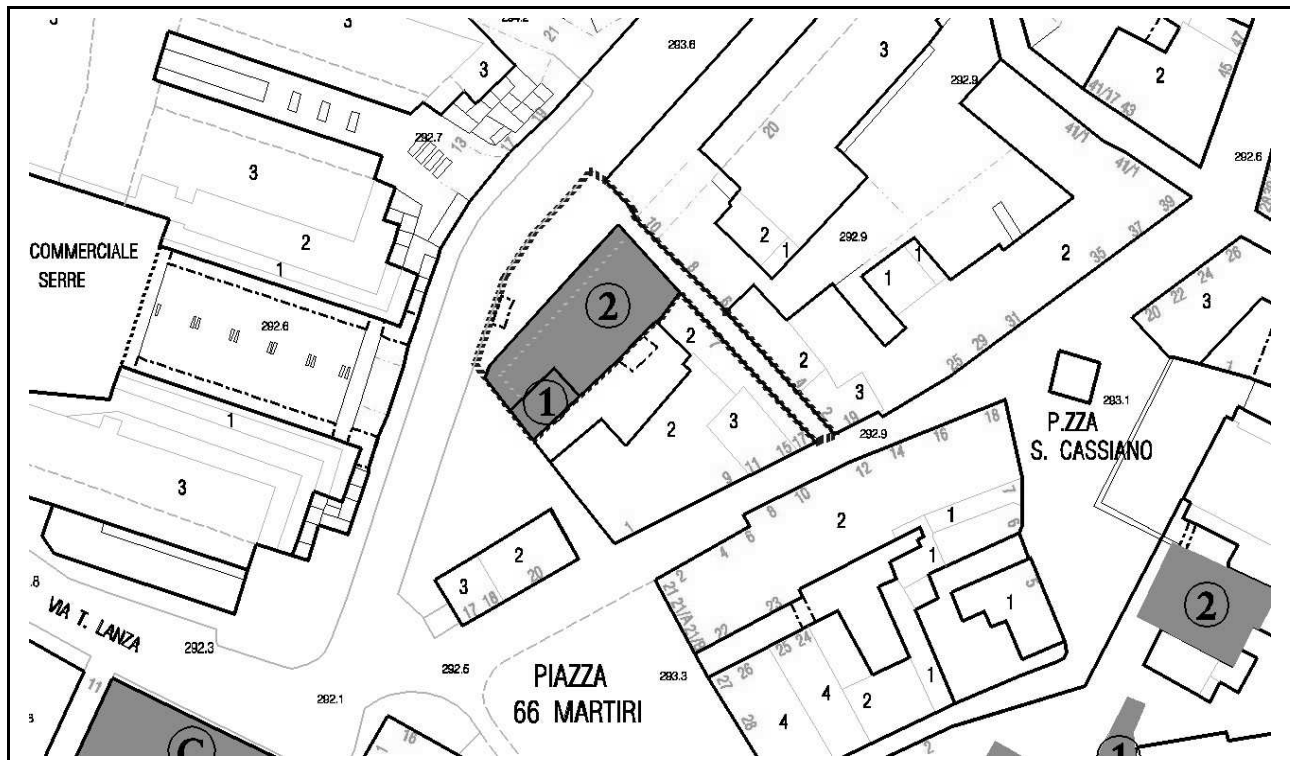
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopeditoni		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05a

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- superficie territoriale m² 1.130
- superficie fondiaria m² 767
- superficie per viabilità' e servizi m² 363

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	47
viabilità'	316
Totale	363

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- destinazione d'uso principale RE-CD 1-2-3-5-6-7 RE
- destinazione d'uso secondaria ----- CD1-2-3-5-6-7
- modalità' di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- Sul max edificabile m² 200 300
- Sul stimata da demolire m² 70 -----
- h max della costruzione m. 7,00 altezza dell'edificio esistente a nord
- parcheggi privati % Sul -----
- verde privato % Sf -----

nuovo carico urbanistico RE-CD m² 430

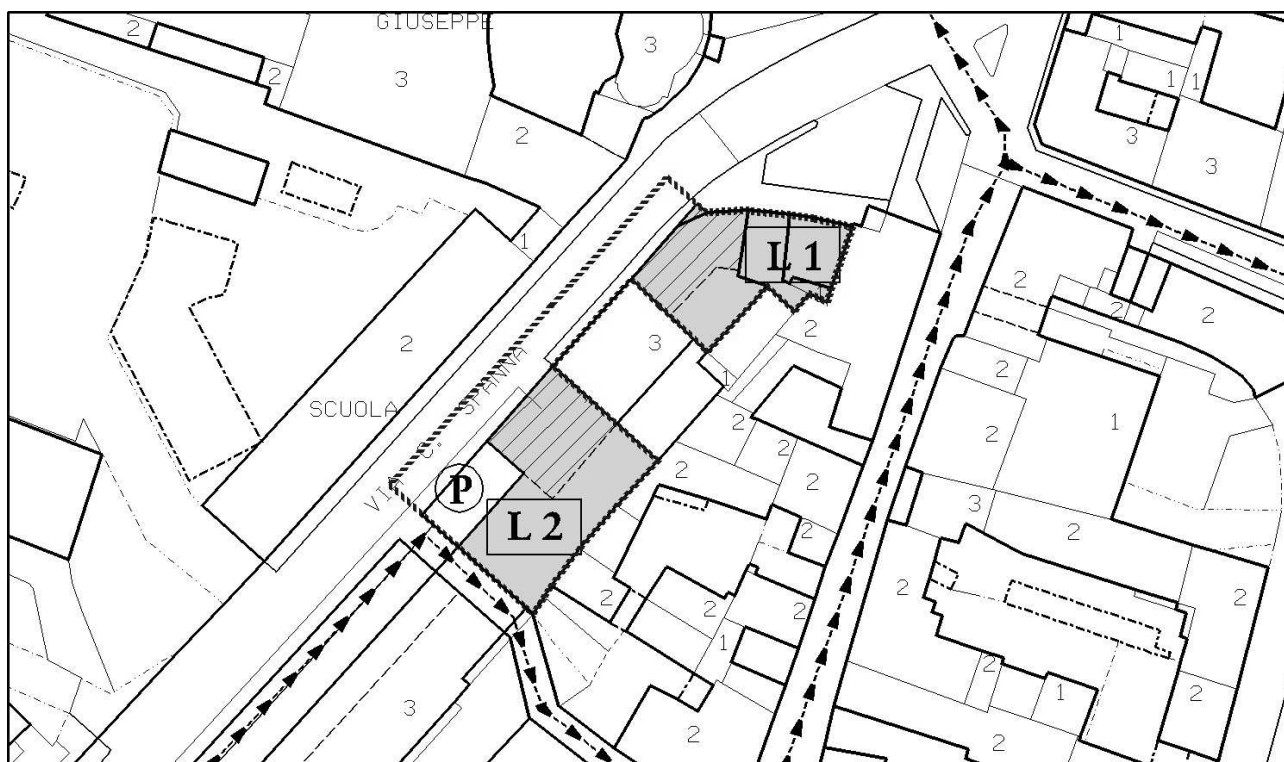
OBIETTIVI: Realizzazione di edifici a completamento del fronte su via Spanna e piazza Marconi.
Realizzazione di edificio in aderenza ad edificio esistente (L.2).
Arretramento dell'edificio su via Spanna fino al filo di quello adiacente (L.1).

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
CD 1-2-3-5-6-7 al 1° p.f.t.



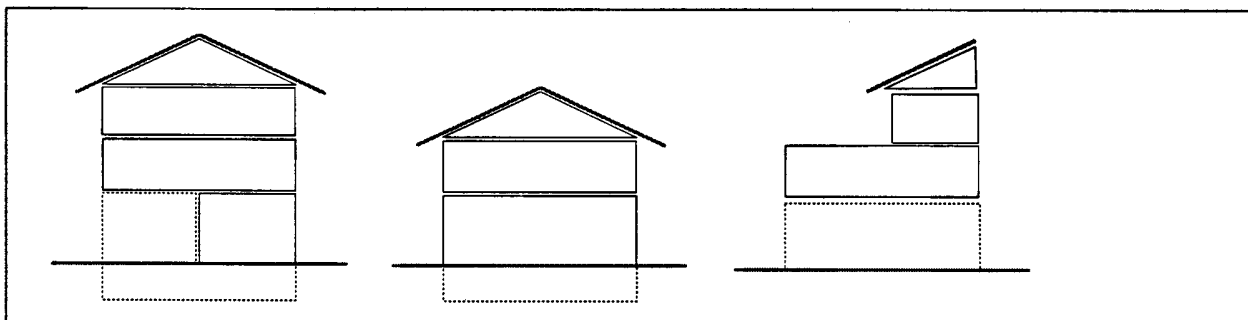
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05b
L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-------|
| • superficie territoriale | m ² | 4.240 |
| • superficie fondiaria | m ² | 2.992 |
| • superficie per viabilità e servizi | m ² | 1.248 |

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	857
verde	-
parcheggi	-
viabilità	391
Totale	1.248

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • destinazione d'uso principale | RE – SR 2 |
| • destinazione d'uso secondaria | CD 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7 |
| • modalità di intervento | Permesso di costruire |
| • caratteristiche dell'intervento | Edilizia privata |

- | | | | | |
|---------------------------|----------------|---------|---------|---------|
| • LOTTI DI INTERVENTO: | | L.1 | L.2 | L.3 |
| • Sul max edificabile | m ² | 1000 | 200 | 150 |
| • Sul stimata da demolire | m ² | 500 | 200 | 200 |
| • h max della costruzione | m | 3 p.f.t | 2 p.f.t | 2 p.f.t |
| • parcheggi privati | % Sul | ----- | ----- | ----- |
| • verde privato | % Sf | ----- | ----- | ----- |

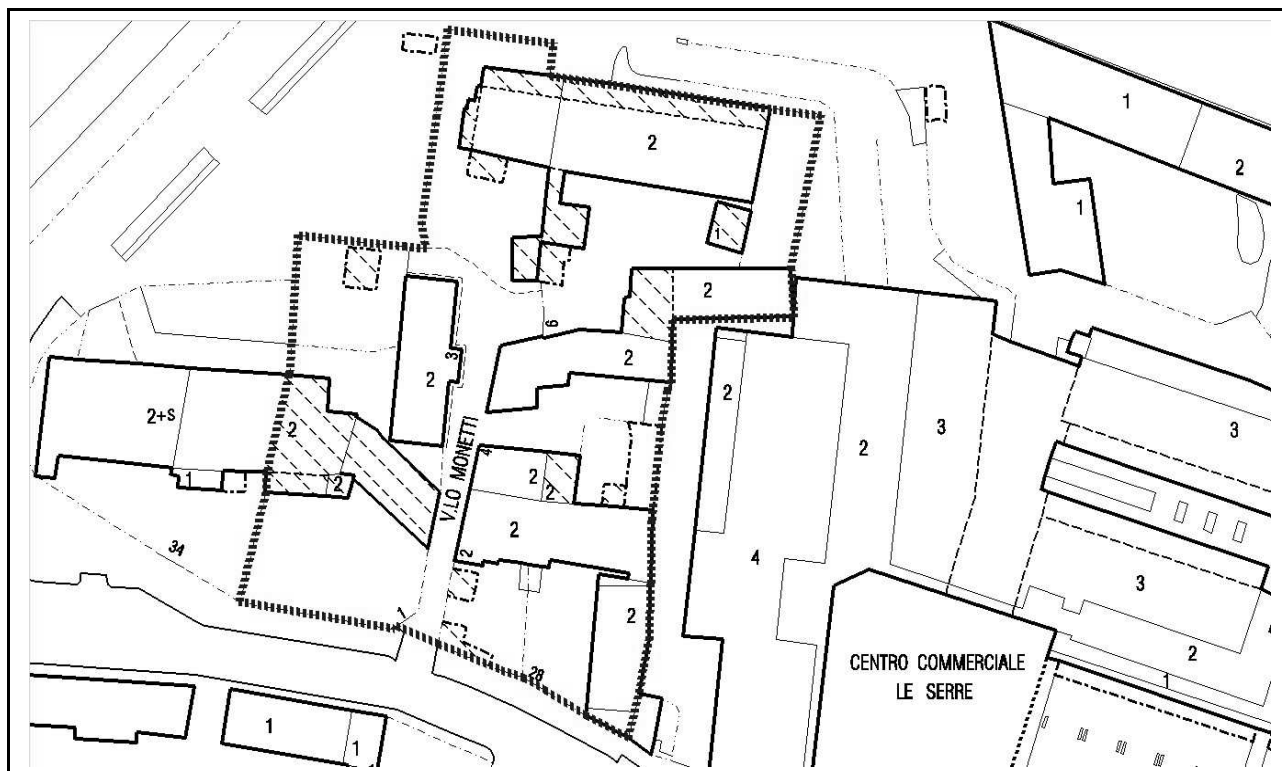
<i>nuovo carico urbanistico</i>	<i>RE m²</i>	--
---------------------------------	-------------------------	----

OBIETTIVI:

Apertura di Vicolo Monetti da via Lanza al parcheggio posto a nord dell'area di intervento.
 Recupero ad uso residenziale di fabbricati esistenti, anche attraverso demolizioni.

PRESCRIZIONI:

La nuova superficie prevista nell'ambito del lotto L 1 è da utilizzarsi obbligatoriamente per destinazione d'uso SR 2.
 Il basso fabbricato posto a nord del Lotto L.1 potrà essere ricostruito fermo restando la Sul esistente.



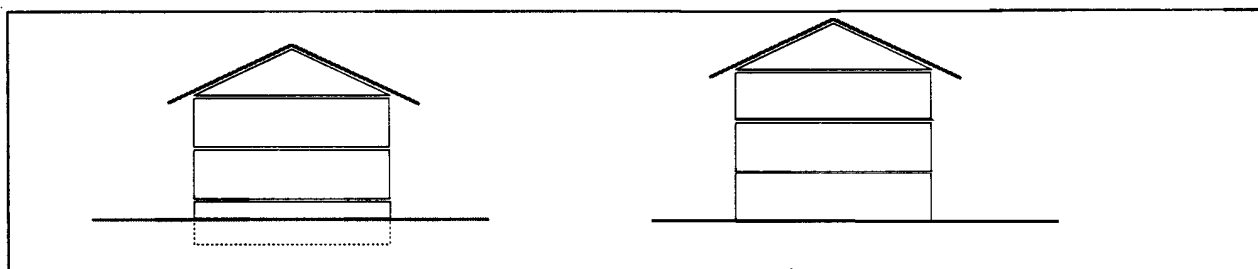
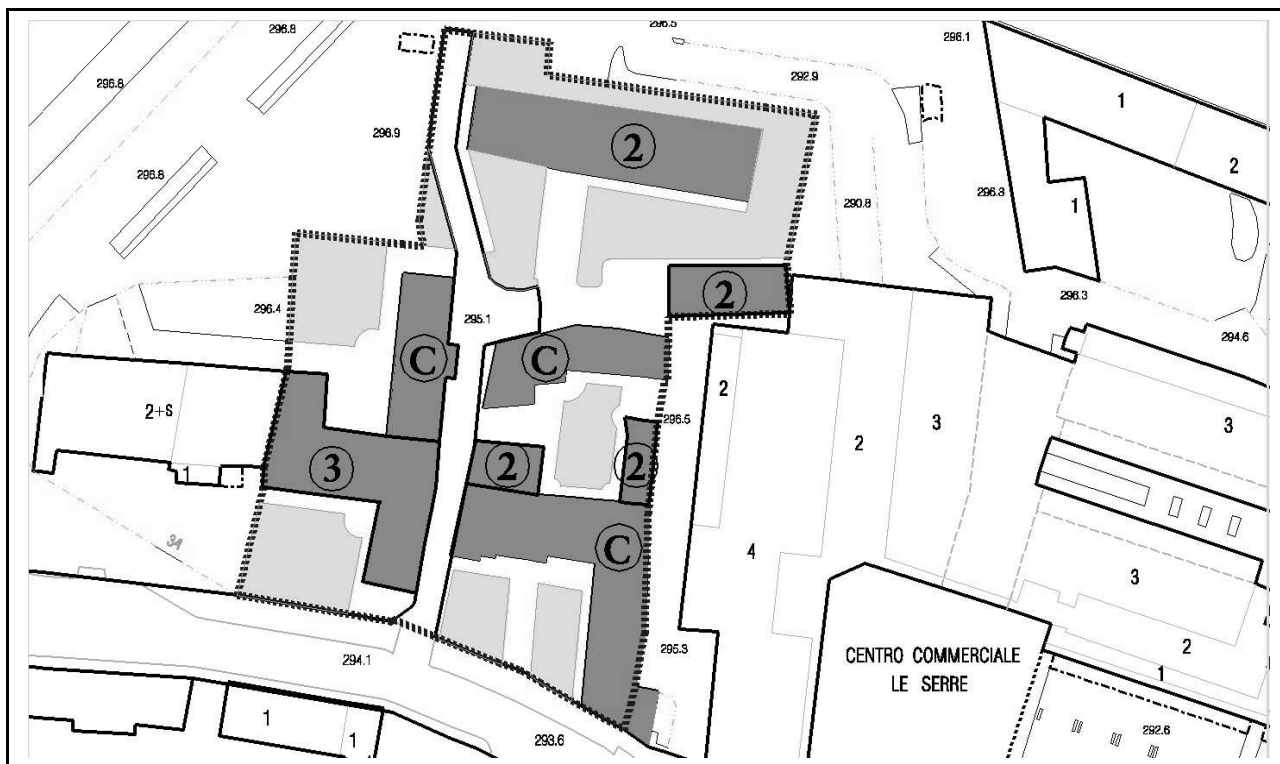
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05bL'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

• superficie territoriale	m ²	3.800
• superficie fondiaria	m ²	3.673
• superficie per viabilità e servizi	m ²	-----

• destinazione d'uso principale	RE
• destinazione d'uso secondaria	CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
• modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
• caratteristiche dell'intervento	Edilizia privata

• LOTTI DI INTERVENTO:		L.1	L.2	L.3
• Sul max edificabile	m ²	200	700	500
• Sul { <u>min.</u> } stimata da demolire	m ²	100	400	100
• h max della costruzione		4 p.f.t	4 p.f.t	2 p.f.t.+sottotetto
• parcheggi privati	% Sul	-----	40	-----
• verde privato	% Sf	-----	-----	-----

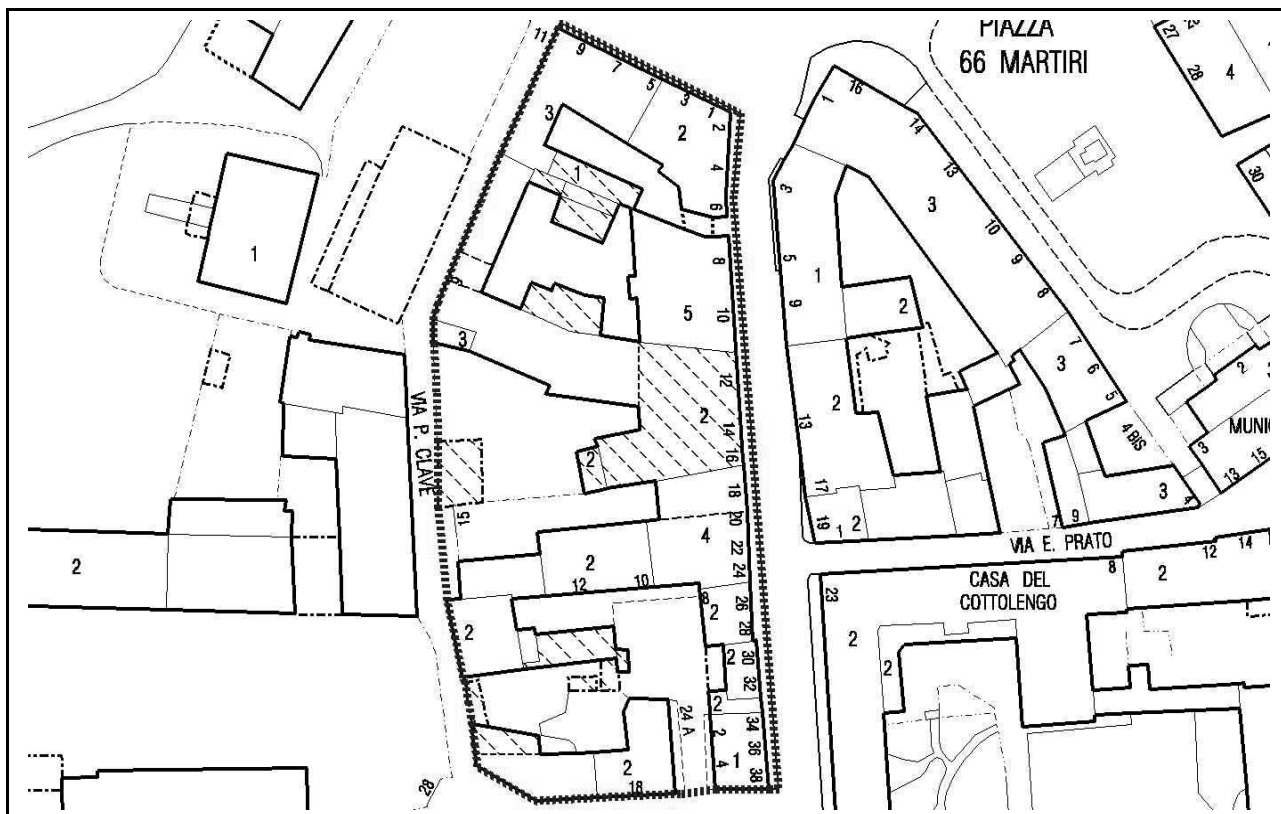
nuovo carico urbanistico *RE m²* 800

OBIETTIVI:

Costruzione di nuovi edifici finalizzati a ricucire il tessuto edilizio.
I nuovi fabbricati devono essere progettati ponendo particolare attenzione al loro inserimento ambientale.
Realizzazione di edifici residenziali e commerciali in sostituzione di bassi fabbricati obsoleti.
L.1 - Realizzazione di nuovo edificio in aderenza a quello esistente a 4 p.t.f. sulla via Perotti.
L.2 - Sistemazione del lotto e del fronte sulla via Perotti.
L.3 - realizzazione di nuovo edificio in aderenza a quello esistente e demolizione di bassi fabbricati.

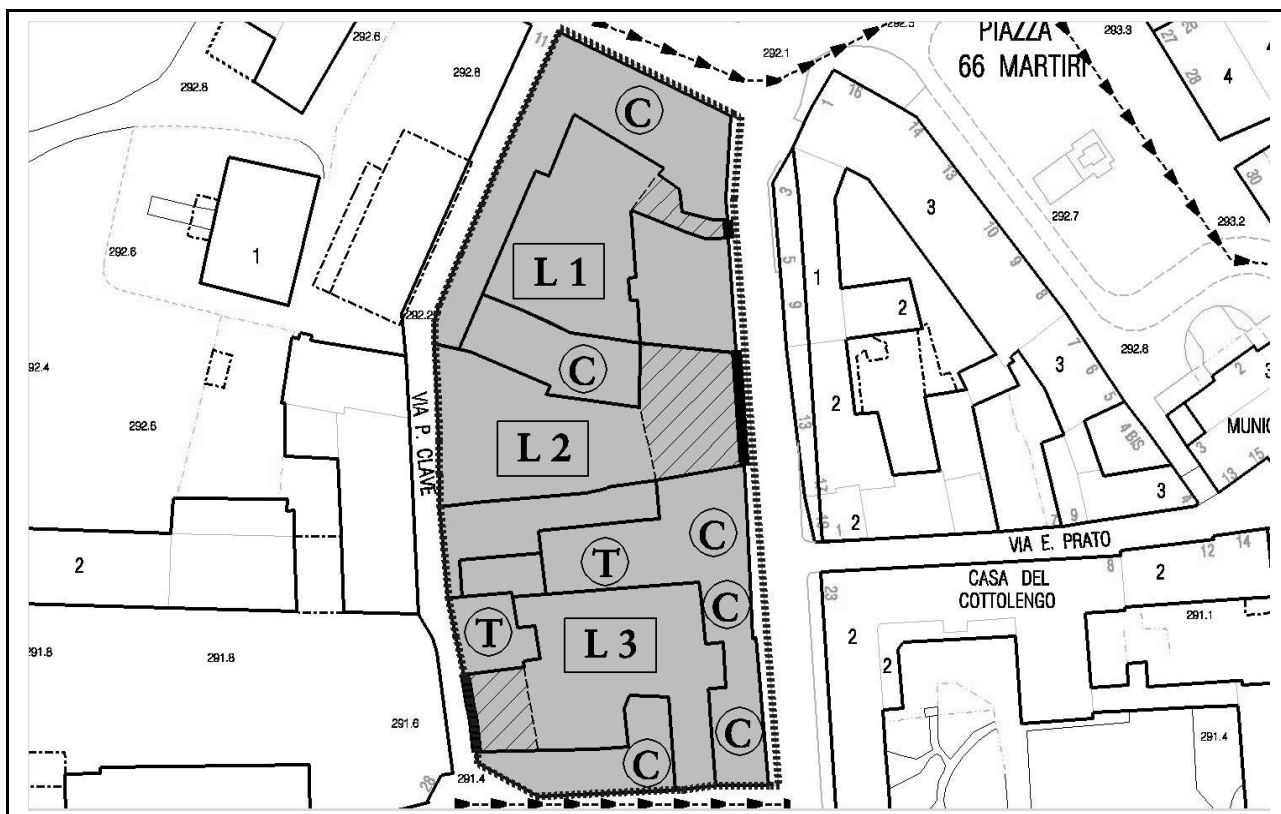
PRESCRIZIONI:

La nuova SUL può essere inserita nei sottotetti dei fabbricati contraddistinti con la lettera "T".
Demolizione dei manufatti indicati.
L.1 - costruzione in aderenza al fabbricato esistente su via Perotti.
L.2 - costruzione di un nuovo fabbricato in sostituzione di quelli da demolire.
Destinazione d'uso dal piano terreno dell'edificio a 4 p. f.t.: CD 1-2-3-5-6-7.



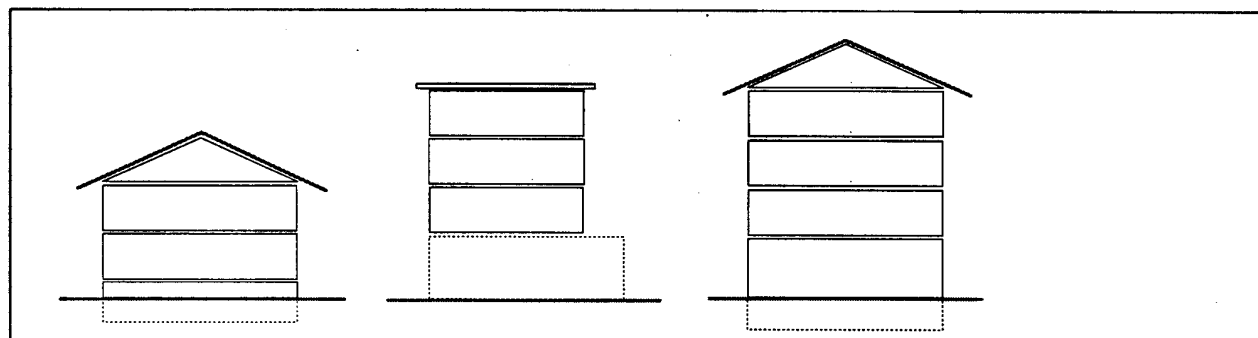
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05b
L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 5.010
- superficie fondiaria m² 3.792
- superficie per viabilità e servizi m² 1.218

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	858
parcheggi	-
viabilità	360
Totale	1.218

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1- 2 - 3 - 5 - 6 - 7
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m² 400 Cambio di destinazione d'uso
- Sul stimata da demolire m² 200 -----
- h max della costruzione 2 p.f.t. + sottotetto altezze esistenti
- parcheggi privati % Sul ----- 40 nel sottosuolo
- verde privato % Sf 40 20

nuovo carico urbanistico

*intervento di nuova edificazione: RE m² 200
 cambio di destinazione d'uso: RE m² 1600*
OBIETTIVI:

Recupero ad uso residenziale degli edifici esistenti.
 Realizzazione di area a verde pubblico.
 Sistemazione della corte in L.2.
 Collegamenti pedonali da vicolo Musso a via Michiardi e da via Michiardi a via Perotti.

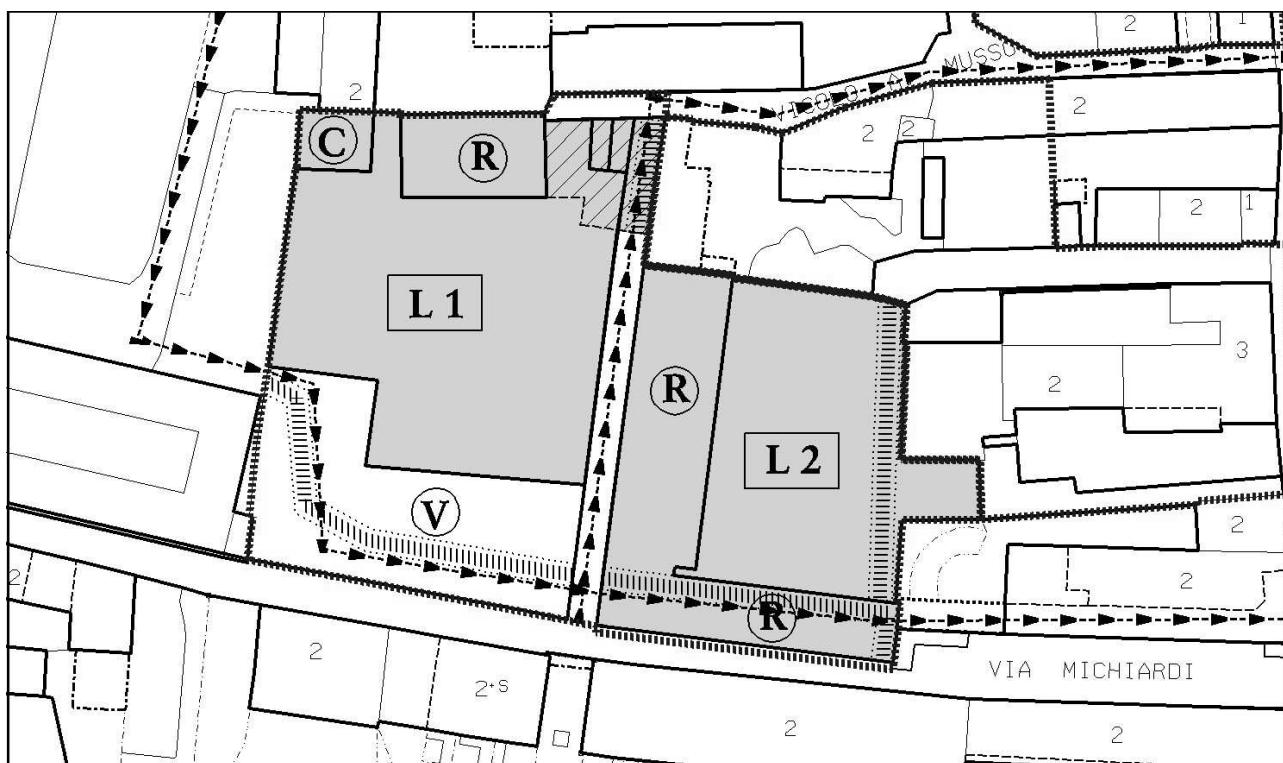
PRESCRIZIONI:

Demolizione dei manufatti indicati.
 Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
 Conservazione dei manufatti con caratteristiche architettoniche di tipo storico/documentario.



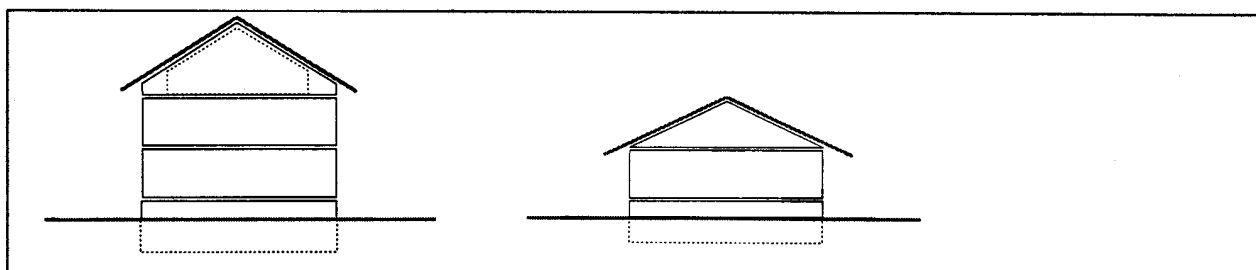
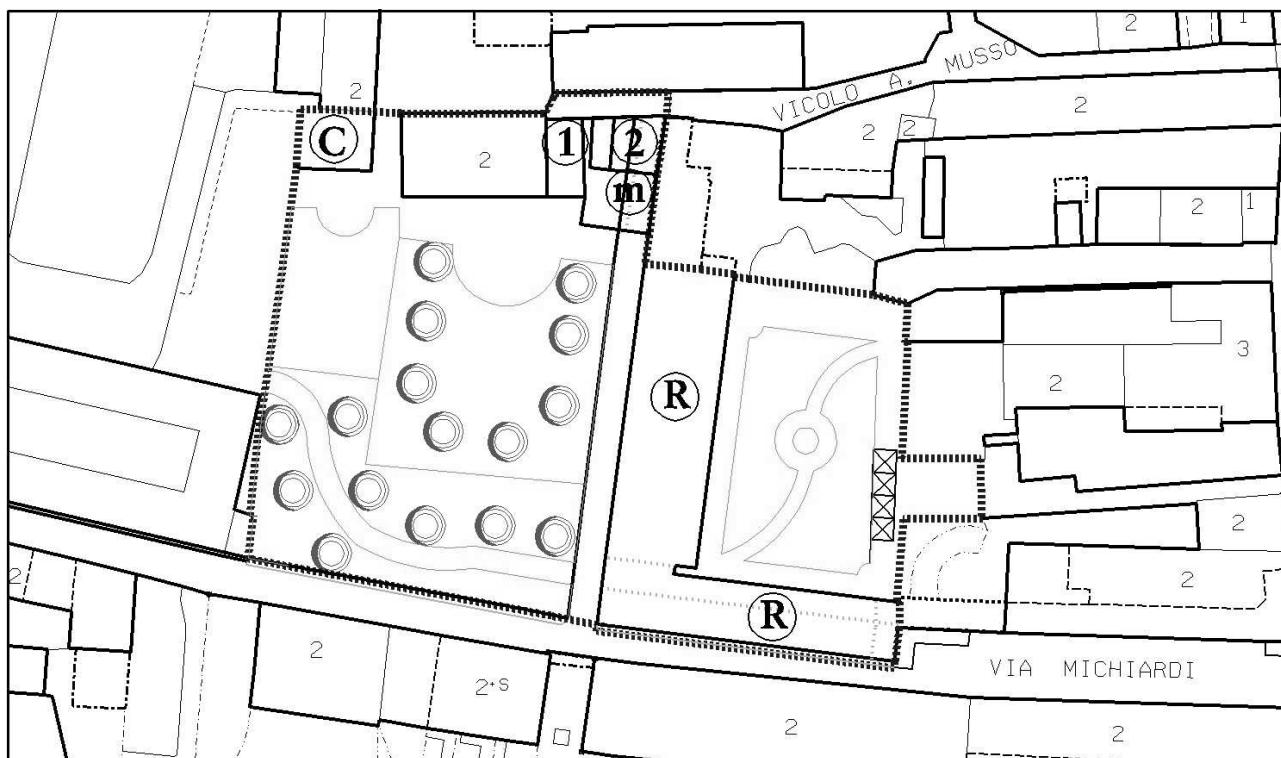
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopdonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05b
L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 2.000
- superficie fondiaria m² 2.000
- superficie per viabilità e servizi m² -

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità'	-
Totale	-

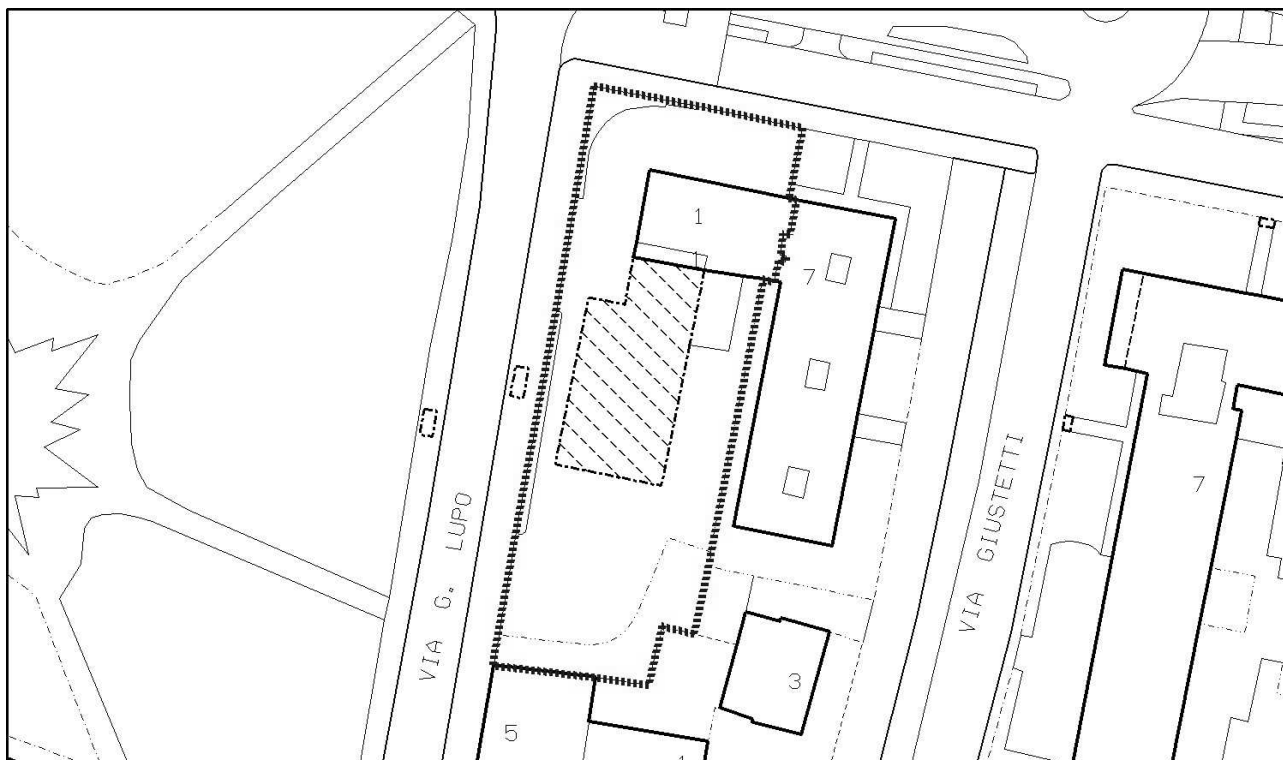
- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
- modalità di intervento Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
- caratteristiche dell'intervento Permesso di costruire convenzionato. Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1.100
- Sul stimata da demolire m² 200 (tettoia)
- h max della costruzione m. 13,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20%

nuovo carico urbanistico *RE m² 1.100*

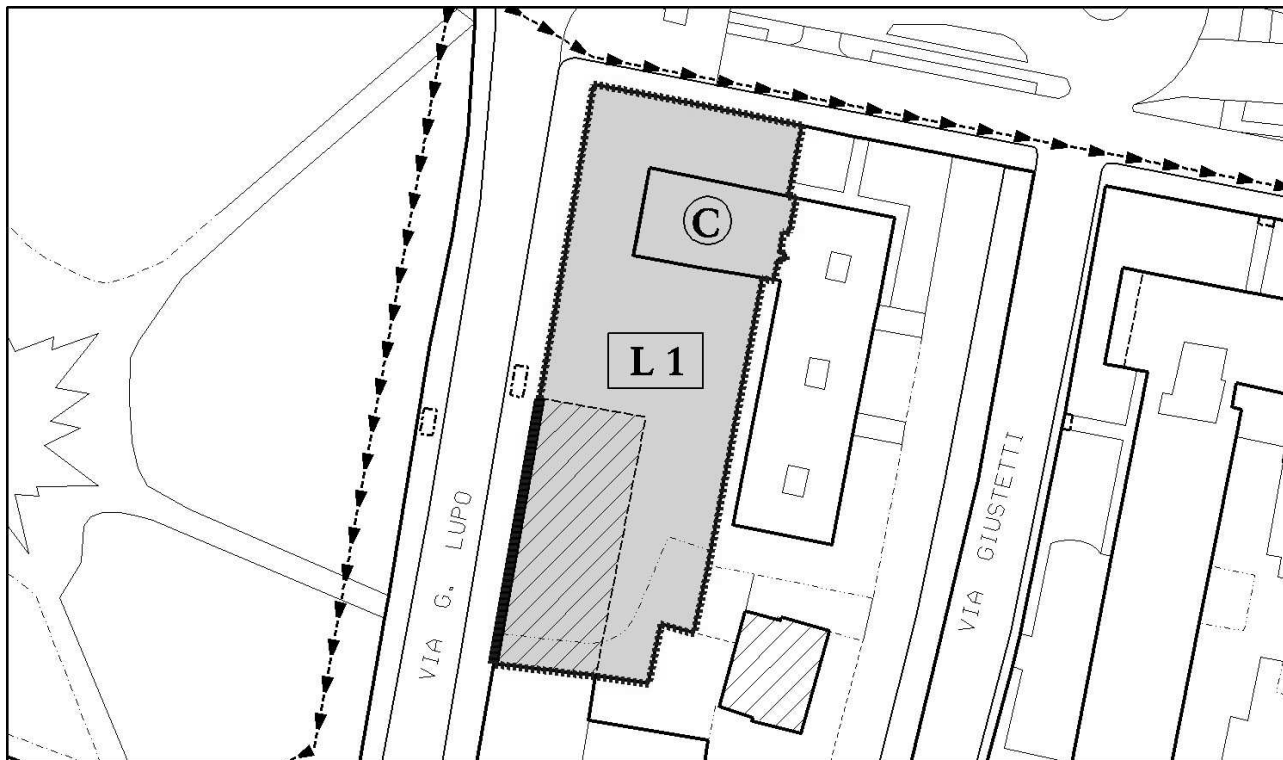
OBIETTIVI: Realizzazione di edifici residenziali e commerciali;
rilocalizzazione del distributore e dell'autolavaggio.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati da realizzarsi nel sottosuolo.



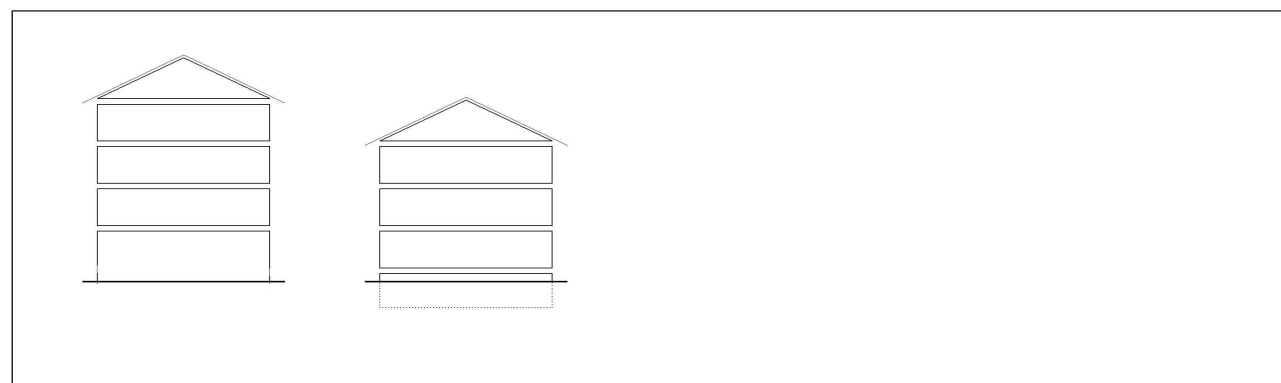
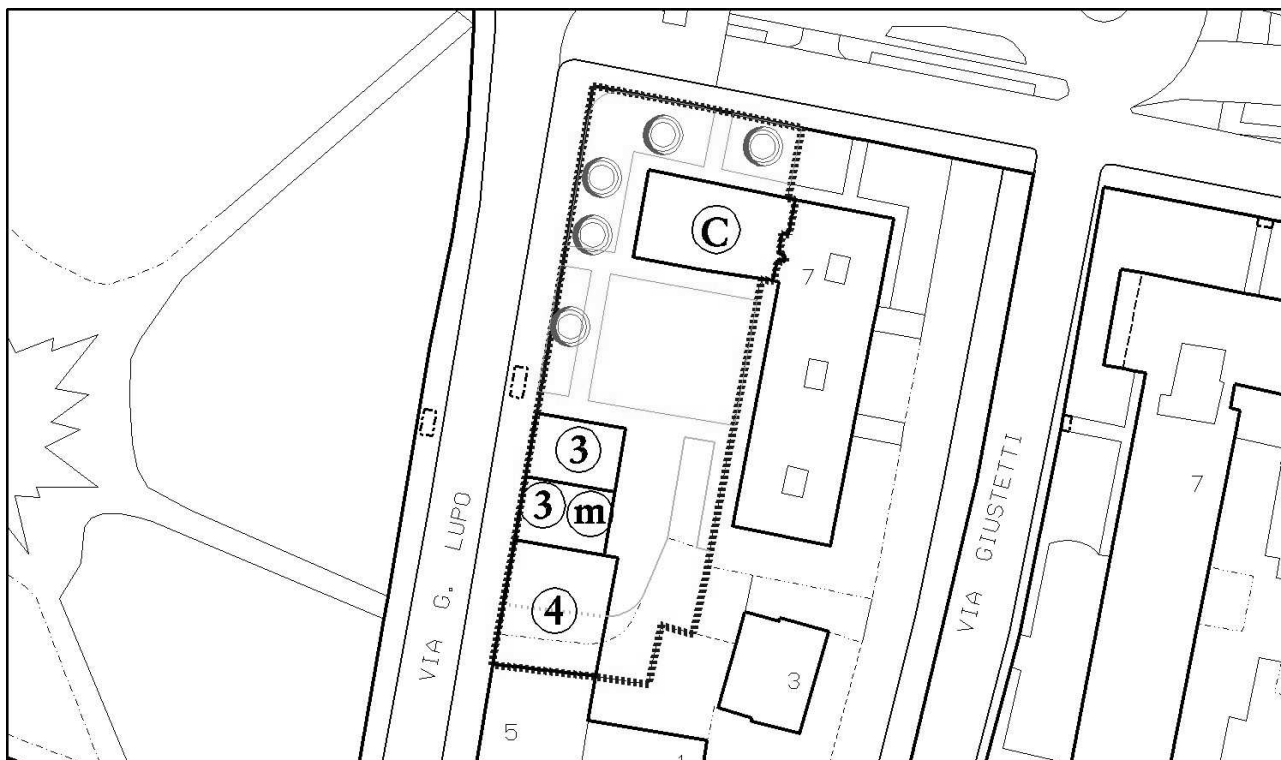
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05bL'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 13.680
- superficie fondiaria m² 11.855
- superficie per viabilità e servizi m² 1.825

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	1.825
Totale	1.825

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria -----
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2 L.3 L.4 L.5 L.6 L.7 L.8
- Sul max edificabile m² 2000 250 250 400 500 500 230 R
- Sul stimata da demolire m² 500 200 200 ----- 50 450 ----
- h max della costruzione m. 13,00 6,00 6,00 6,00 6,00 6,00 10,50 esistente
- parcheggi privati % Sul 40 40 40 40 40 40 40 ----
- verde privato % Sf 20 20 20 30 30 20 20 ----

nuovo carico urbanistico RE m² 2230 (solo lotti L.1, L.2, L.5, L.7, non attuati)

OBIETTIVI: Apertura del tratto di via Cotta tra via G. Gaber e via La Salle.
Realizzazione di edifici lungo il nuovo tratto di via Cotta.
Recupero degli edifici fronteggianti la via La Salle

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
Demolizione dei manufatti indicati in planimetria.

Nel **lotto L.1** è consentito il recupero del fabbricato confermato, per una Sul stimata di 100 mq complessivi. La Sul massima realizzabile nel lotto L.1 non può comunque essere superiore a 2.100 mq., al netto del recupero dei fabbricati fronteggianti la via La Salle. La Sul del fabbricato confermato oggetto di recupero sarà precisata in fase di progettazione, e comporterà automaticamente l'adeguamento della Sul max per la nuova edificazione, fermo restando il limite di 2.100 mq. come sopra definito.

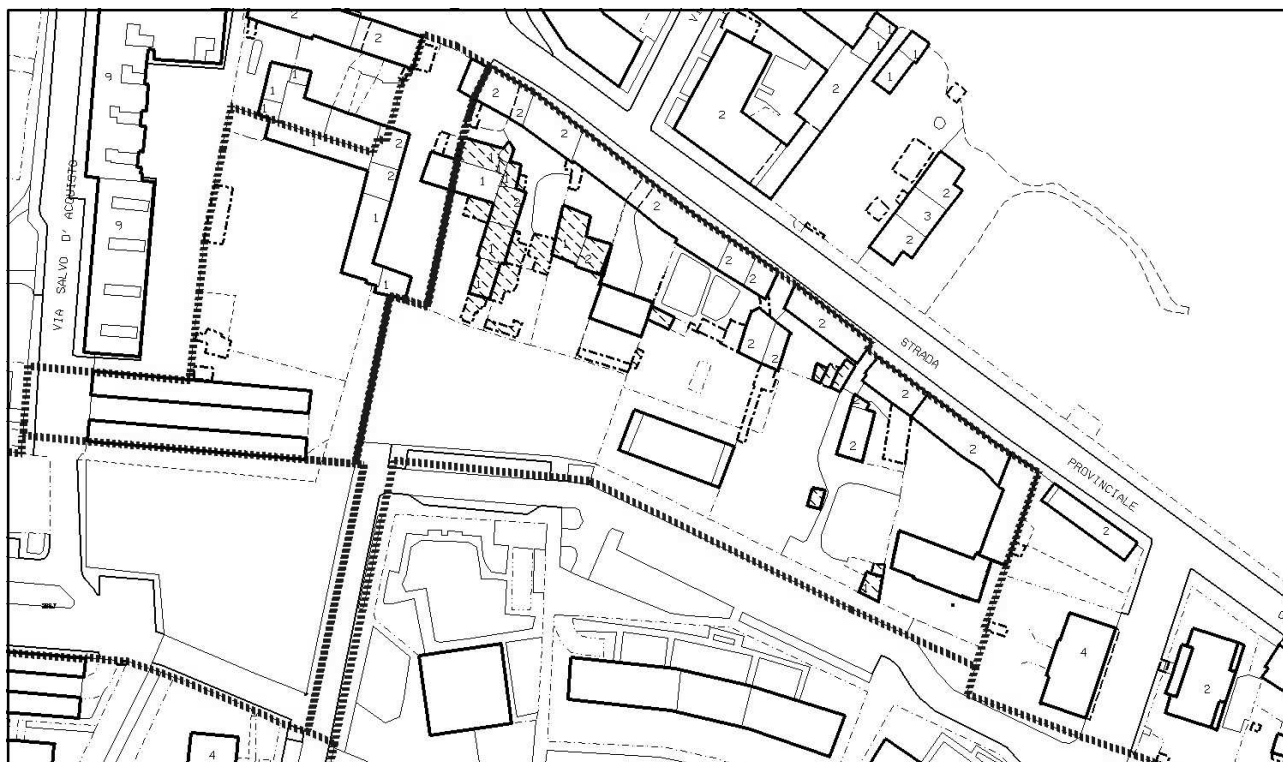
L'attuazione del lotto L.1 costituisce automatica autorizzazione alla edificazione a confine di nuovo fabbricato nel lotto L.2, secondo le previsioni delle "prescrizioni di progetto".

L'attuazione del lotto L.1 può avvenire per parti, il primo intervento edificatorio dovrà garantire l'apertura di via Cotta.

Dovrà essere previsto un unico accesso ai parcheggi privati interrati connessi ai fabbricati di nuova realizzazione nel lotto L.1.

L'attuazione del lotto L.1 dovrà prevedere obbligatoriamente la rilocalizzazione/cessazione dell'attività di autocarrozzeria esistente e la cessione gratuita al Comune delle relative aree, previa demolizione dei fabbricati esistenti ed eventuale bonifica delle aree; l'attuazione del lotto L.1 dovrà prevedere altresì la cessione gratuita delle aree distinte al catasto terreni al f.5 partt. 281, 282, 283, 157 parte, 158 parte e al f.4 partt. 129 parte, 130 parte, 131 parte, 132 parte, 217, come da impegni assunti dai proprietari nei confronti dell'Amministrazione Comunale e contenuti nel documento prot. n. 6804 del 28/2/2012 nel quale, tra l'altro, sono precisate le capacità edificatorie spettanti ai singoli soggetti attuatori.

L'attuazione del **lotto L.7** potrà avvenire solo contestualmente o a seguito dell'intervento previsto nel lotto L.1 con il quale viene garantita l'apertura di via Cotta.



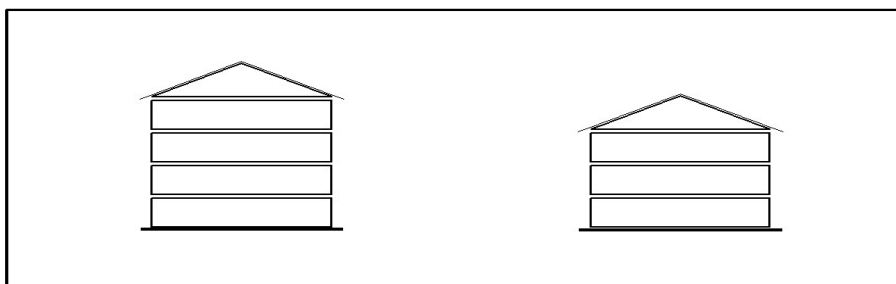
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05bL'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

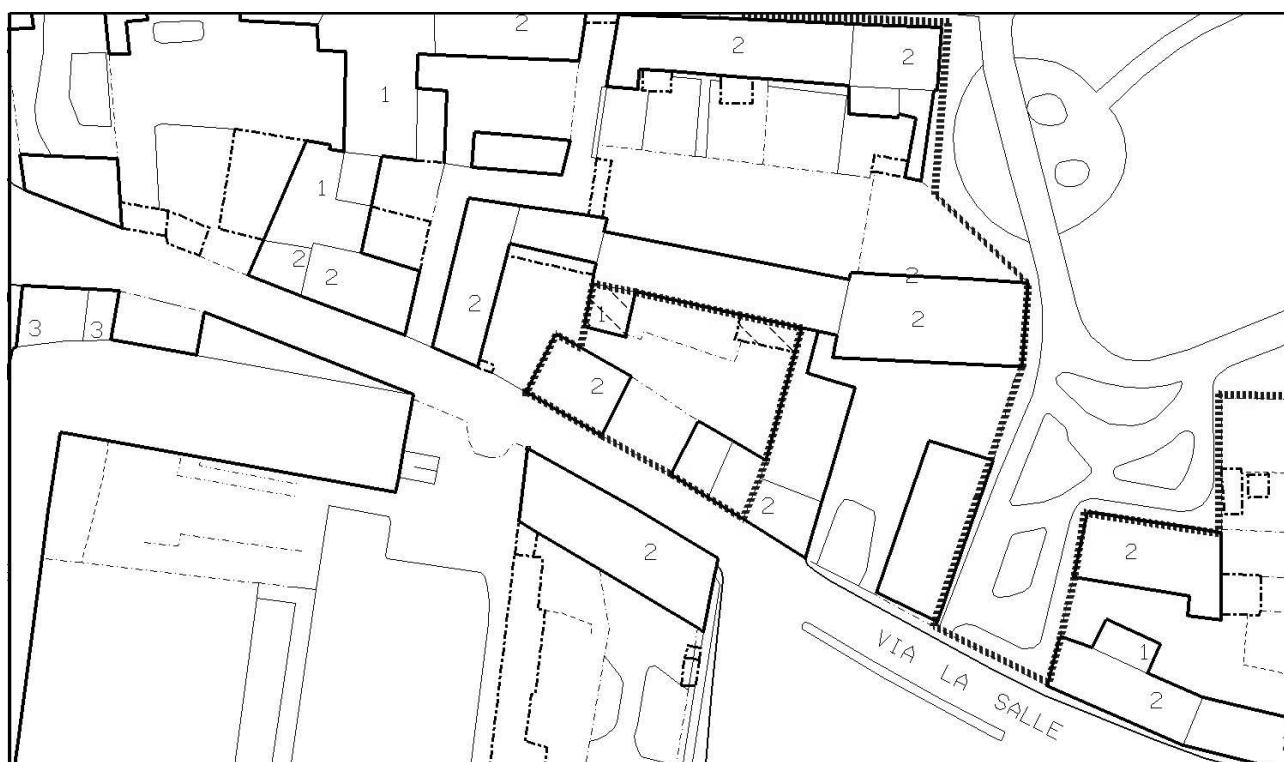
- | | | |
|--------------------------------------|----------------|------|
| • superficie territoriale | m ² | 650 |
| • superficie fondiaria | m ² | 650 |
| • superficie per viabilità e servizi | m ² | ---- |

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • destinazione d'uso principale | RE |
| • destinazione d'uso secondaria | CD1- 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL |
| • modalità di intervento | Permesso di costruire convenzionato |
| • caratteristiche dell'intervento | Edilizia privata |

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| • LOTTI DI INTERVENTO: | L.1 |
| • Sul max edificabile | m ² 250 |
| • Sul stimata da demolire | m ² 50 |
| • h max della costruzione | m. 7,00 |
| • parcheggi privati | % Sul 40 |
| • verde privato | % Sf ---- |

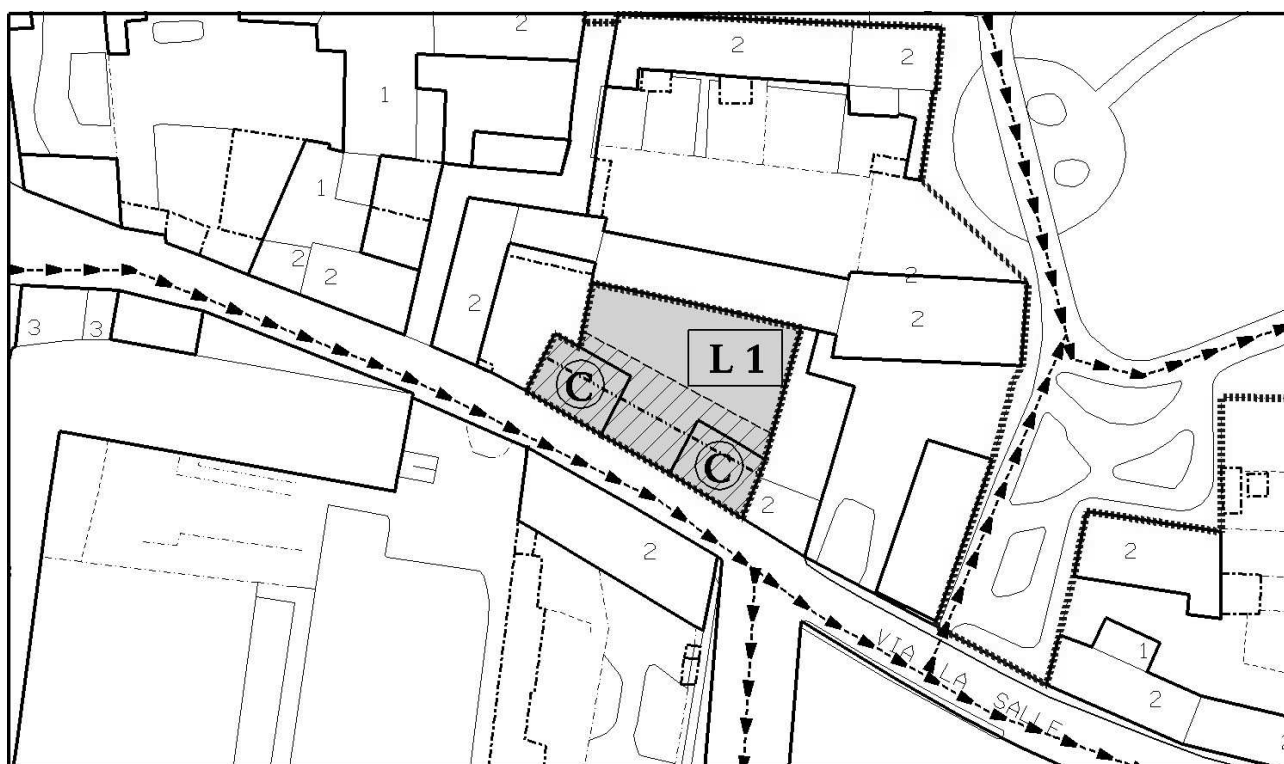
<i>nuovo carico urbanistico</i>	<i>RE m²</i>	<i>250</i>
---------------------------------	-------------------------	------------

OBIETTIVI: Demolizione di superfetazioni e ricucitura del tessuto edilizio su via La Salle



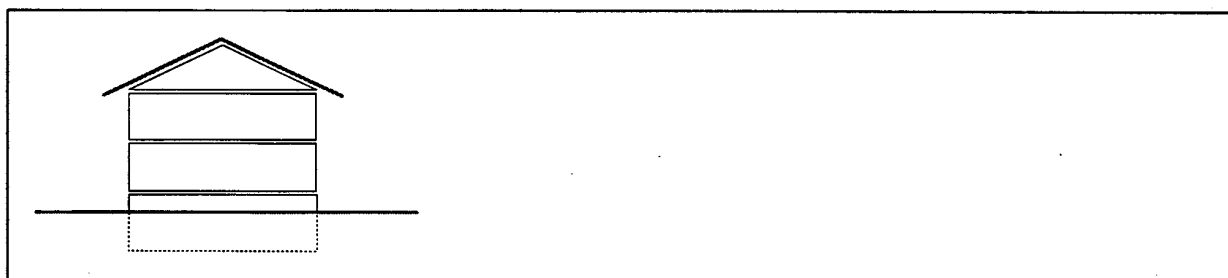
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopeditoni		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05b

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- superficie territoriale m² 6.060
- superficie fondiaria m² 4.564
- superficie per viabilità e servizi m² 1.496

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	548
viabilità	948
Totale	1.496

- destinazione d' uso principale RE
- destinazione d' uso secondaria CD 1- 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
Permesso di costruire convenzionato
Edilizia pubblica nel lotto L.1
Edilizia privata nel lotto L.2
- modalità di intervento
- caratteristiche dell'intervento

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m² 1320 550
- Sul stimata da demolire m² 700 (PA) ---
- h max della costruzione m 10,00 7,00
- parcheggi privati % Sul 40 ---
- verde privato % Sf 30 ---

nuovo carico urbanistico RE m² 1870

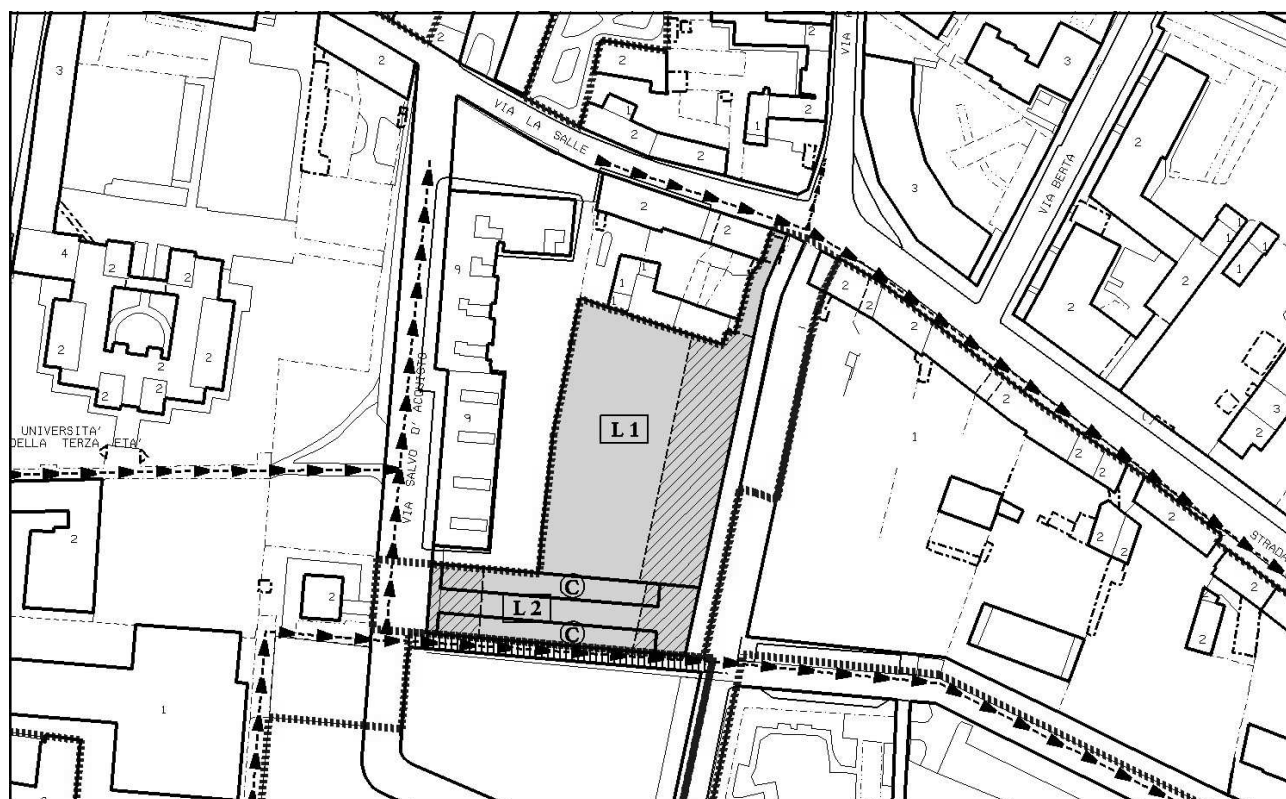
OBIETTIVI: Apertura di nuovo tratto viario a sud di via La Salle, con parcheggio pubblico.
Realizzazione di edifici residenziali.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.



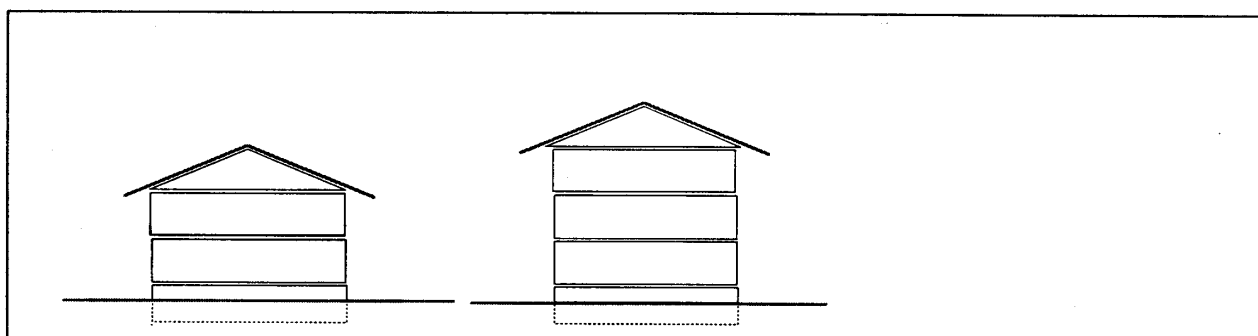
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopeditoni		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05b

L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 2.860
- superficie fondiaria m² 2.648
- superficie per viabilità e servizi m² 212

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	212
Totale	212

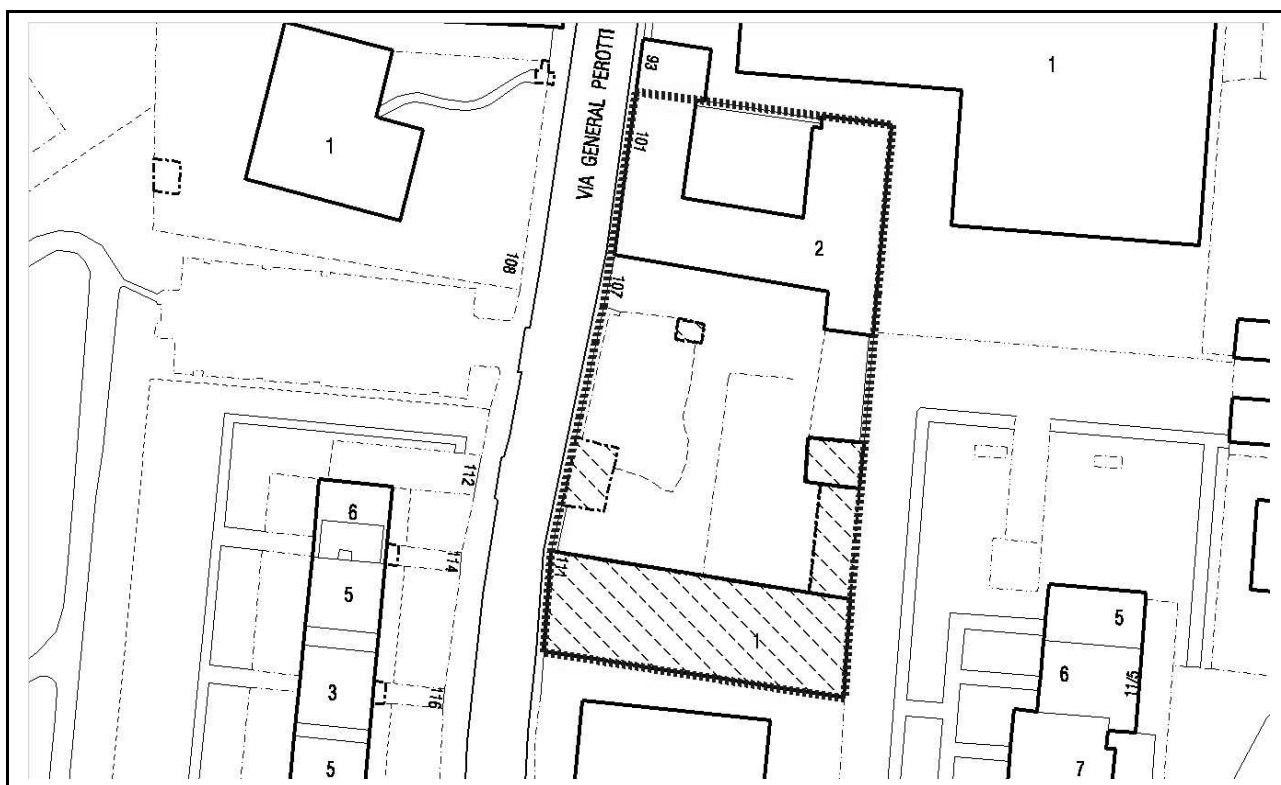
- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD1- 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2
- Sul max edificabile m² 800 200
- Sul stimata da demolire m² 500 (AA)
- h max della costruzione m 7,00 7,00
- parcheggi privati % Sul 40 40
- verde privato % Sf 20 20

nuovo carico urbanistico RE m² 1.000

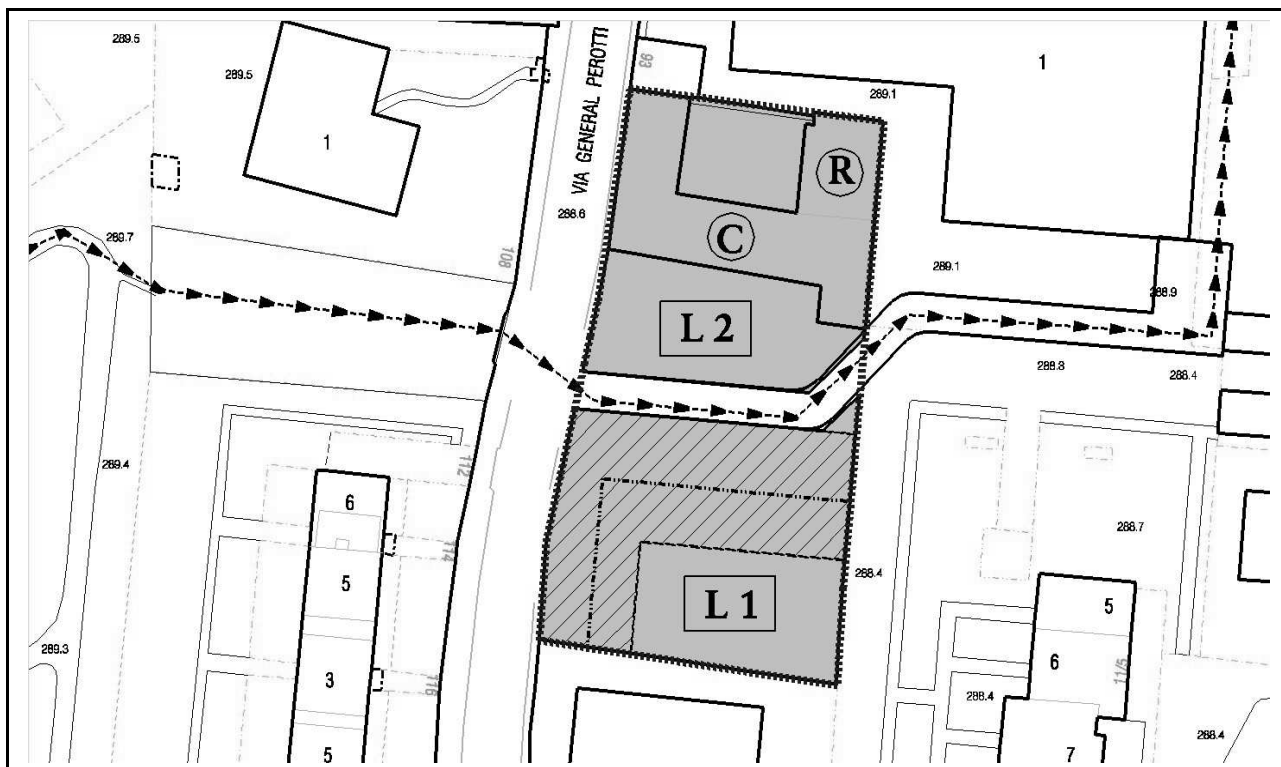
OBIETTIVI: Apertura di percorso pedonale pubblico da via Perotti al prolungamento di via Salvo D'Acquisto.
L1- Realizzazione di edificio residenziale.
L2- Recupero degli immobili esistenti e cambiamento della destinazione d'uso da AA a RE.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.



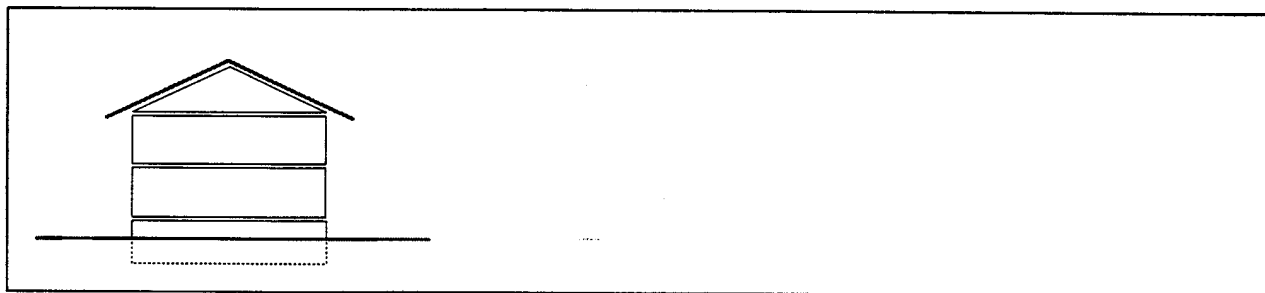
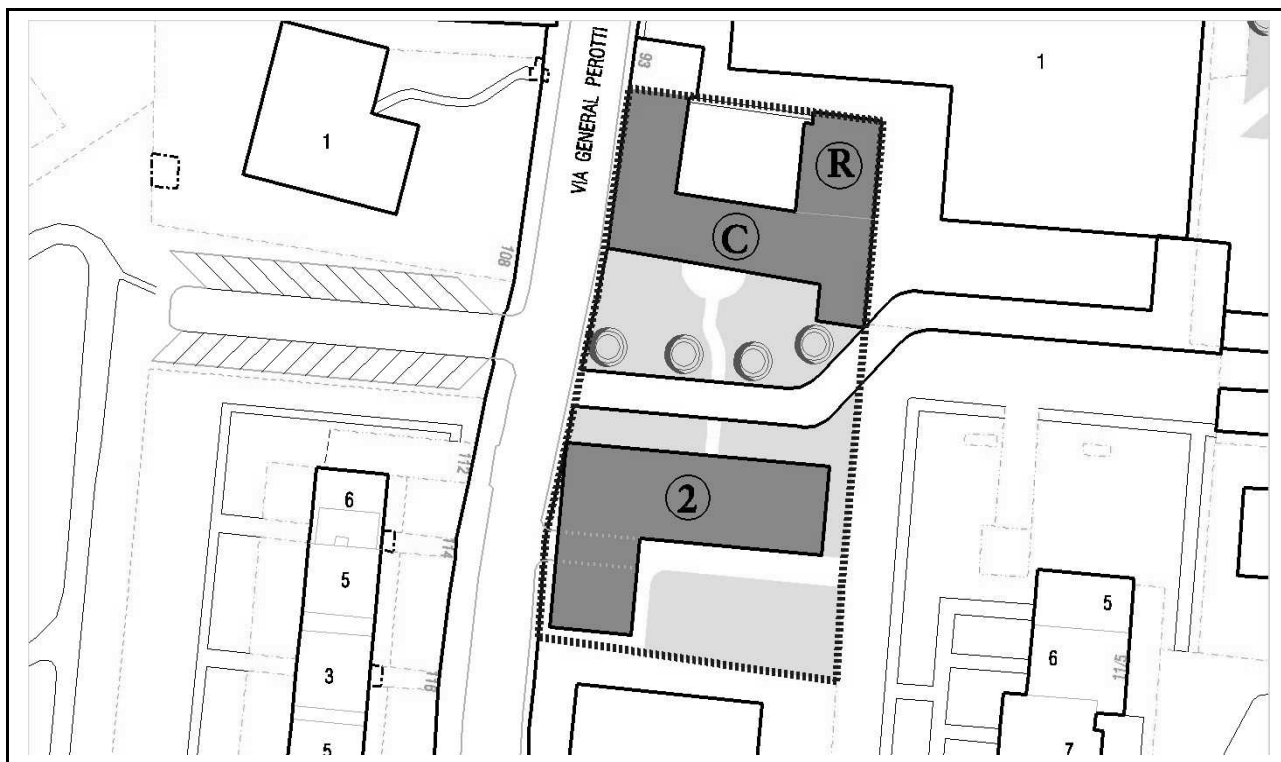
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

SUBZONA URBANISTICA Z05bL'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 14.500
- superficie fondiaria m² 11.650
- superficie per viabilità e servizi m² 2.850

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	1.634
viabilità	1.216
Totale	2.850

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD1- 2 - 3 - 5 - 6 -7 TR
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato.
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

LOTTE DI INTERVENTO		L.1	L.2	L.3	L.4	L.5
• Sul max edificabile	m ²	500	700	200	1410	1550
• Sul stimata da demolire	m ²	400	200	---	900 (AA)	1000 (AA)
• h max della costruzione	m.	7,00	7,00	7,00	9,00	9,00
• parcheggi privati	% Sul	40	40	40	40	40
• verde privato	% Sf	20	---	---	---	---

nuovo carico urbanistico nuove costruzioni

RE m² 3.760

recupero con cambiamento di destinazione d'uso

RE m² 2.500 (edificio R)**OBIETTIVI:**

Riqualificazione del tessuto urbano attraverso interventi di recupero edilizio e demolizione con nuova costruzione.
Recupero del fabbricato principale e costruzione di nuovi edifici residenziali.

PRESCRIZIONI:

- Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti o di nuova realizzazione.
- L1 I nuovi edifici devono tenere conto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati adiacenti soggetti a recupero, secondo un progetto che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.
- L2 Realizzazione del passaggio pedonale.
- L3 Conservazione e valorizzazione del giardino esistente.
- L4 Realizzazione di collegamento pedonale di uso pubblico tra via Arduino e via Panealbo.

Devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi architettonici e costruttivi che caratterizzano l'edificio da recuperare, dei quali il nuovo edificio deve tenere conto, secondo un progetto che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

La convenzione attuativa del lotto dovrà prevedere:

- la cessione gratuita di tutte le aree per servizi previste dalla scheda sul fronte del lotto stesso;

- La Sul massima realizzabile nel lotto è pari a 1.100 mq; i restanti 310 mq sono trasferibili in altre aree del territorio secondo quanto consentito dalla normativa generale di PRG.
 - L'attuazione dell'intervento è subordinata all'assunzione di impegno a consentire l'utilizzo della rampa di accesso alle autorimesse interrata prevista nelle indicazioni di progetto, a servizio del lotto L.5.
- L5 Devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi architettonici e costruttivi che caratterizzano l'edificio da recuperare, dei quali il nuovo edificio deve tenere conto, secondo un progetto che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.
- La convenzione attuativa del lotto dovrà prevedere:
- la cessione gratuita di tutte le aree per servizi previste dalla scheda sul fronte del lotto stesso;
- In fase di attuazione dell'area di intervento, con la convenzione attuativa potrà prevedersi il trasferimento della Sul eventualmente non realizzata nel lotto in altre aree del territorio, secondo quanto consentito dalla normativa generale di PRG e comunque nel limite di 250 mq.
- L4 L5 L'attuazione dei lotti L4 ed L5 è subordinata al versamento di un contributo straordinario da determinarsi con riferimento al costo di realizzazione di un fabbricato di 400 mq per ognuno dei due lotti. Il costo di realizzazione sarà quantificato in base al valore di congruità stabilito, per i fabbricati con destinazione commerciale/direzionale, dall'art.6 del Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione in vigore al momento della stipula. Le convenzioni attuative dei lotti L4 e L5 stabiliranno le modalità di versamento del contributo straordinario.



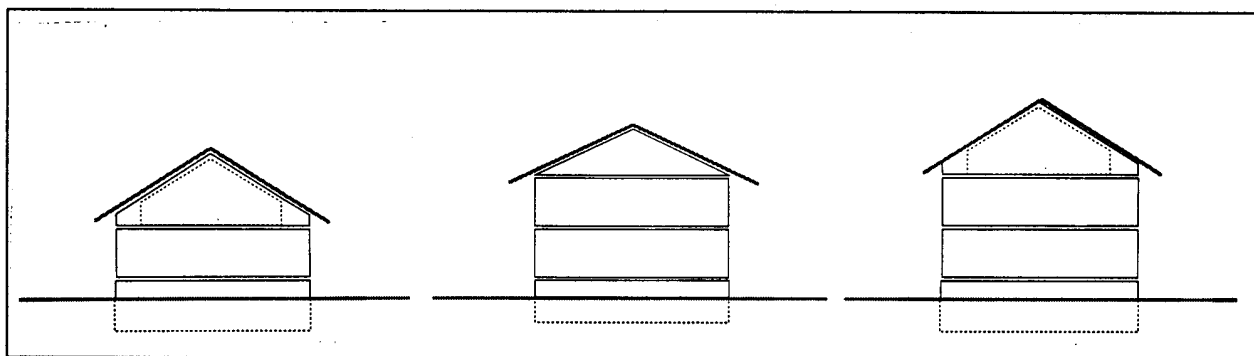
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

scala 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopdonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05bL'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 3.000
- superficie fondiaria m² 2.270
- superficie per viabilità e servizi m² 730

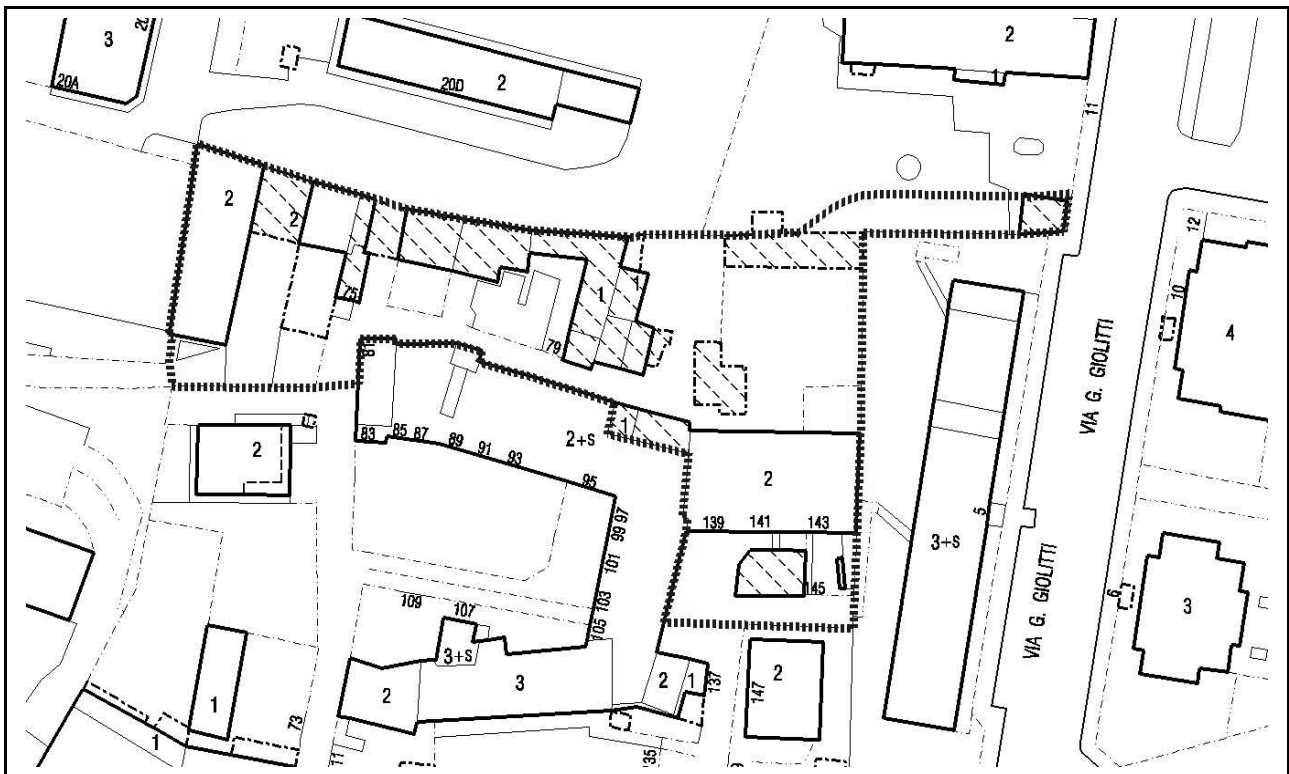
Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	730
Totale	730

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria ---
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1	L.2	L.3
• Sul max edificabile	m ² 250	300	250
• Sul stimata da demolire	m ² 100	200	50
• h max della costruzione	m. 6,50	3,50	6,50
• parcheggi privati	% Sul 40	----	-----
• verde privato	% Sf ----	----	20
<i>nuovo carico urbanistico</i>	<i>RE m² 450</i>	----	-----

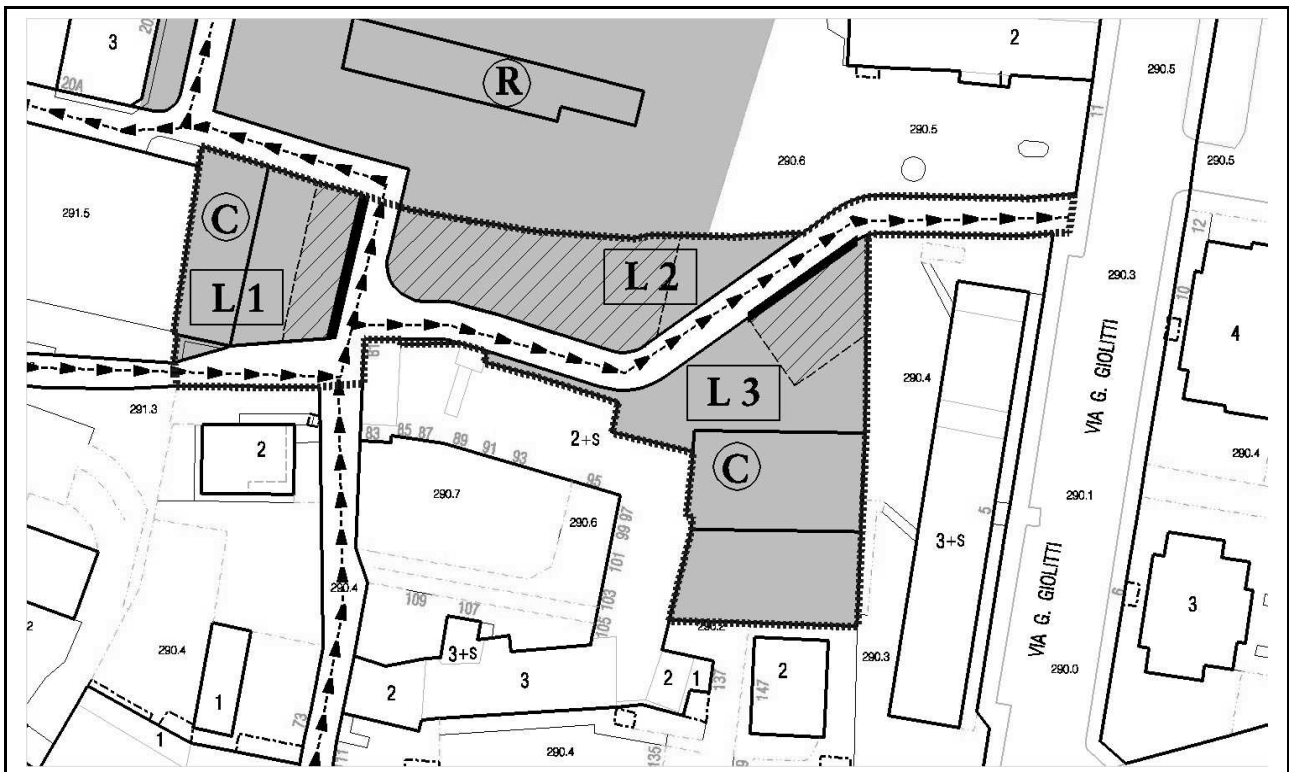
OBIETTIVI: Apertura di percorso pedonale da viale Giustetti a via Giolitti.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo e al p.t.



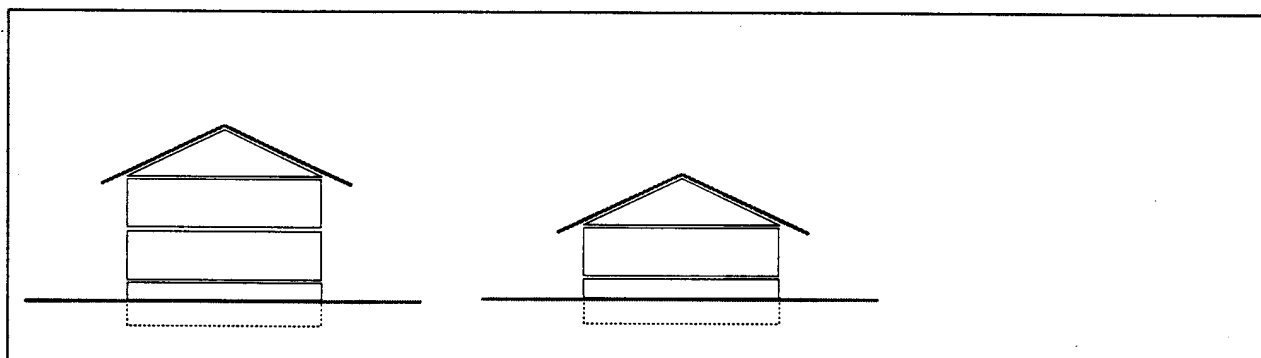
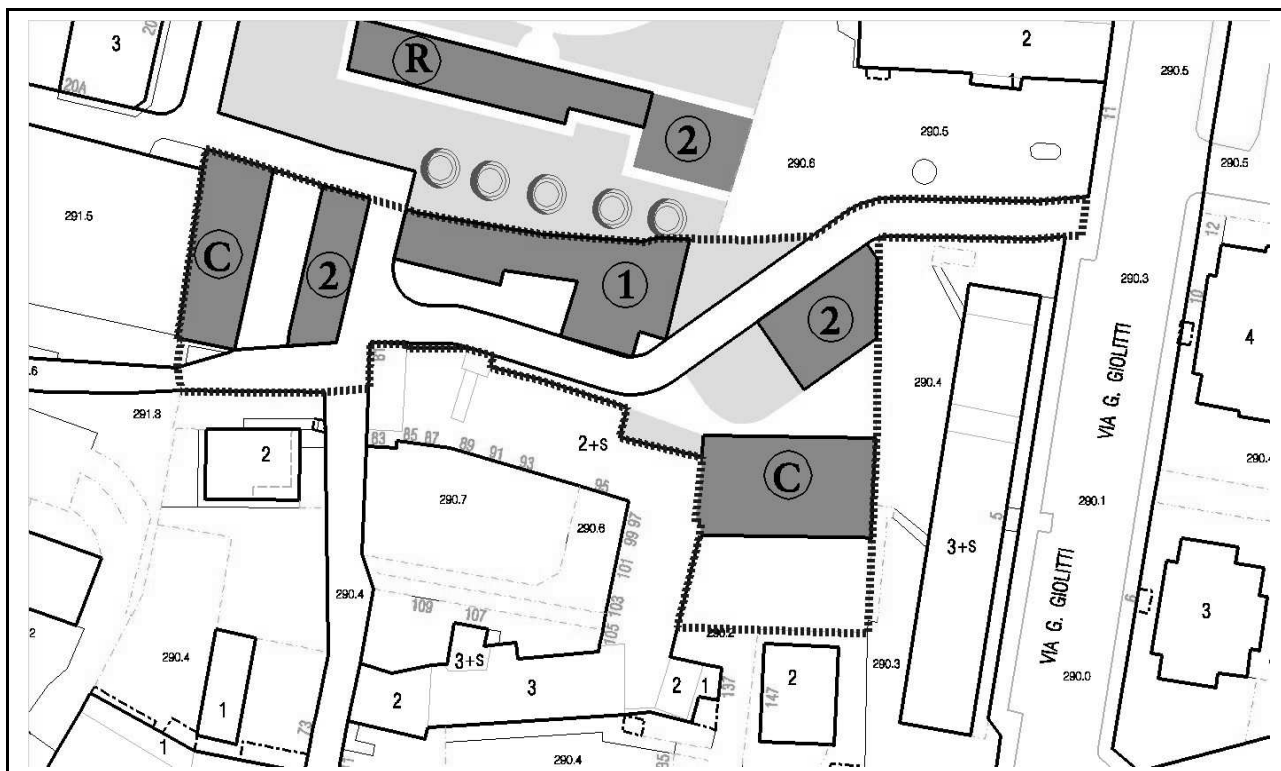
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000






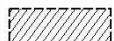









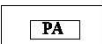


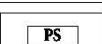






Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05b

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- superficie territoriale m² 6.360
- superficie fondiaria m² 3.845
- superficie per viabilità e servizi m² 2.515

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	469
viabilità	2.046
Totale	2.515

- Destinazione d'uso principale RE
- Destinazione d'uso secondaria ---
- Modalità di intervento: Permesso di costruire convenzionato
- Caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 1.700
- Sul stimata da demolire m² -
- h max della costruzione m. 7.00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 30

nuovo carico urbanistico *RE m² 1.700*

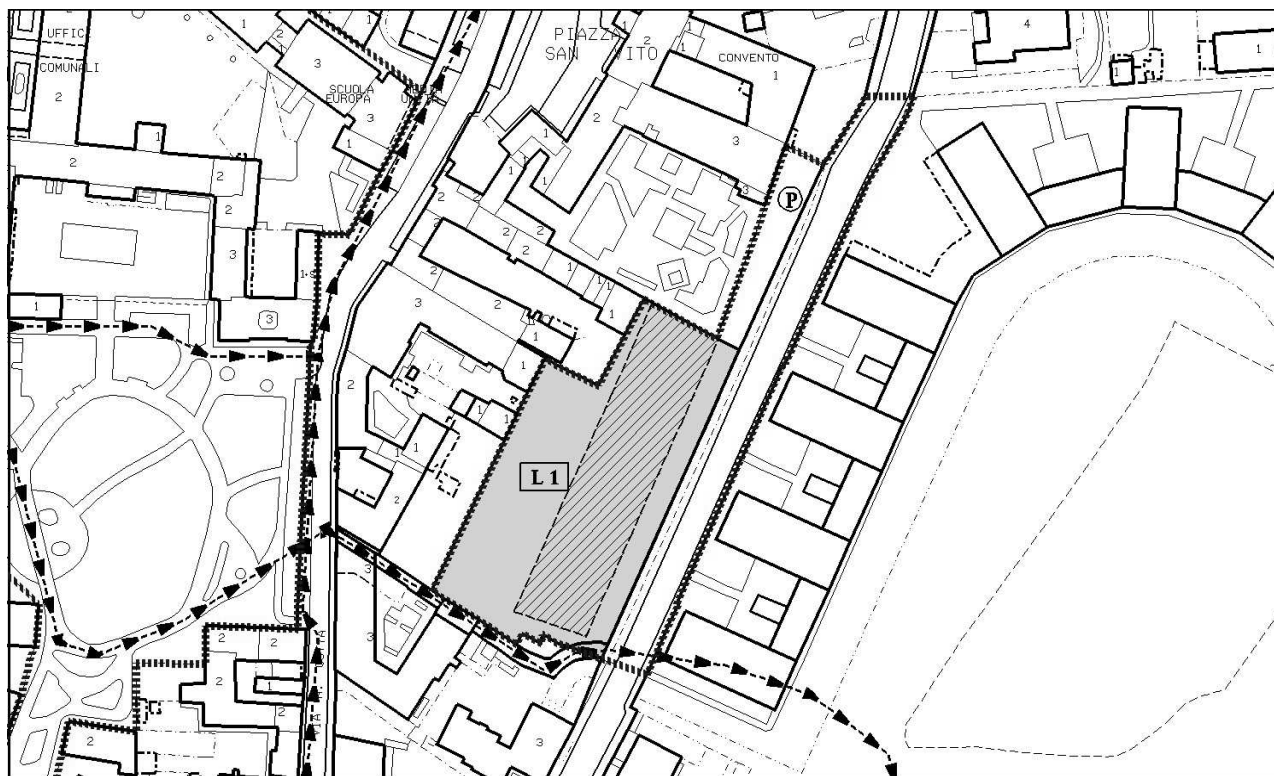
OBIETTIVI: Apertura tratto di via Berta da via La Salle a via Cravero.
Realizzazione di parcheggio pubblico.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.



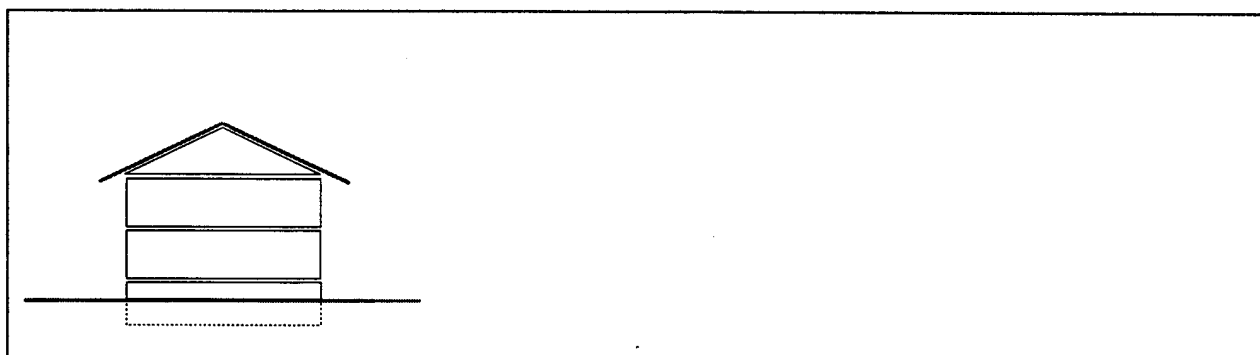
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z05bL'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 27.550
- superficie fondiaria m² 2.600
- superficie per viabilità e servizi m² 24.950

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	2.119
interesse com.	7.357
verde	10.106
parcheggi	3.000
viabilità	2.368
Totale	24.950

- destinazione d'uso principale RE - CD 1-5-6-7- SP
- destinazione d'uso secondaria PA 1 - TR
- modalità di intervento Piano esecutivo di iniziativa pubblica

- LOTTI DI INTERVENTO: da definirsi nel Piano Esecutivo

- Sul max edificabile m² 3.000 (1)
- Sul stimata da demolire m² -----
- h max della costruzione m 27
- parcheggi privati % Sul 35

- verde privato % Sf -----

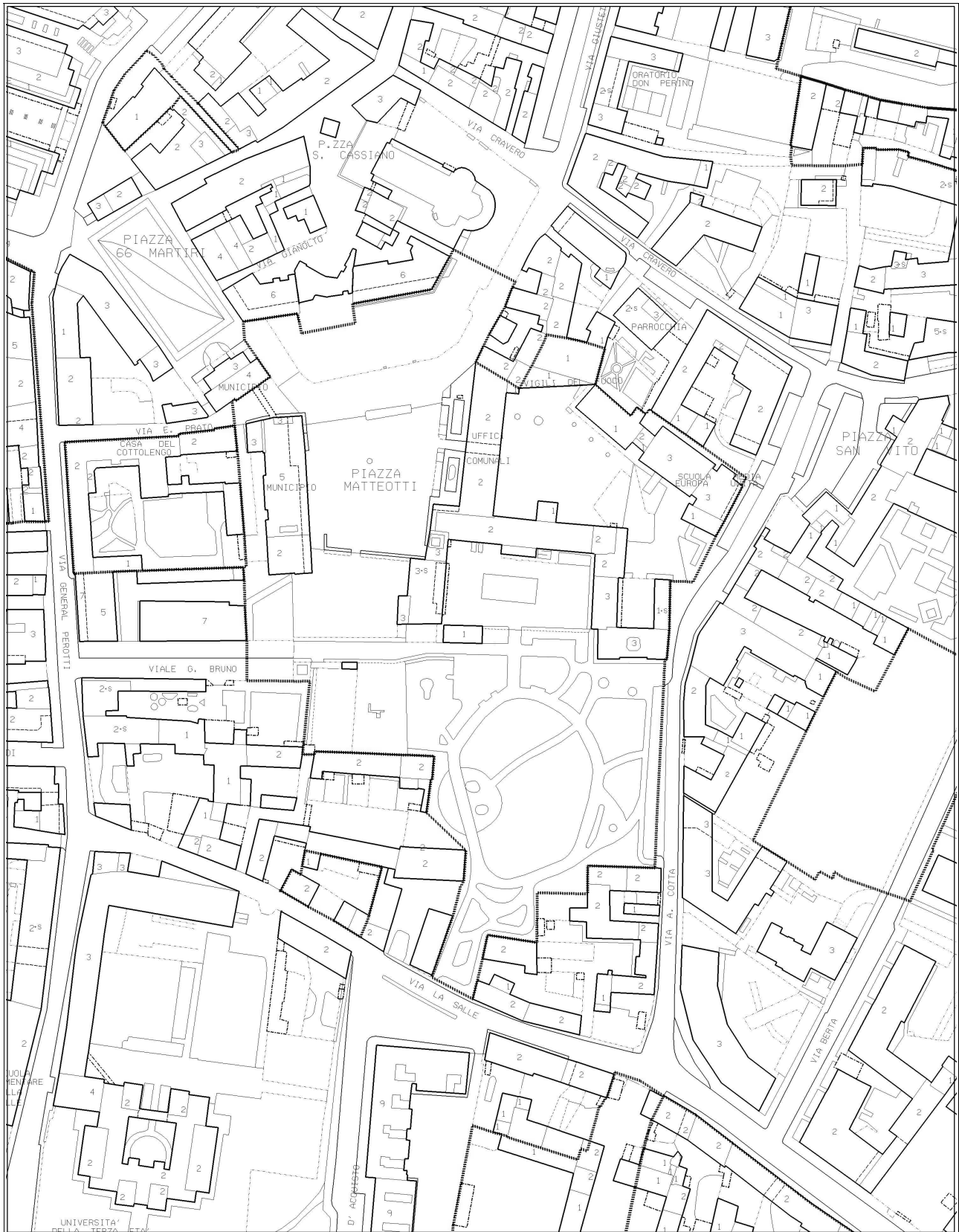
nuovo carico urbanistico RE m² 2.730

- (1) Superficie Utile Lorda massima edificabile comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

OBIETTIVI: Realizzazione, con investimenti privati e pubblici, di spazi nei quali le funzioni di servizio siano integrate con funzioni residenziali, artigianali e terziarie con i relativi parcheggi.

PRESCRIZIONI: Il Piano Esecutivo di iniziativa pubblica definisce le diverse categorie di aree per servizi. La superficie fondiaria indicata (mq 2.600) è da intendersi quale quantità massima prevedibile nel Piano Esecutivo.
Anche nel sottosuolo delle aree pubbliche possono essere realizzati parcheggi privati.

L'attuazione dell'area di intervento è regolamentata dal Piano Particolareggiato "Matteotti" approvato con DCC n. 66 del 17 luglio 2007 e s.m.i. Eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere conformi ai parametri urbanistici della presente scheda, nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000

ZONA URBANISTICA Z05b
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

LOTTE DI INTERVENTO

• superficie territoriale	m ²	L1	L2
		60.000	
• superficie fondiaria	m ²		
• superficie per viabilità e servizi	m ²	17.300	42.700
		-----	-----

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
Istruzione	--
interesse com.	--
verde	--
parcheeggi	--
viabilità	--
Totale	L.

• LOTTE DI INTERVENTO	L1	L2
• destinazione d'uso	RE 2 – PA 1 CD 1 - 5 - 6 – 7	SG4-RE2-SR2-SP3- SP4 CD6 (max 100 mq)
• modalità di intervento	Autorizzazione ex L. 285/00	
• Sul max edificabile	12.000 (1) di cui 300 max. con destinazione d'uso	Recupero edifici esistenti
• h max della costruzione in gronda	PA 1 - CD 1 - 5 - 6 - 7	h edifici esistenti
• parcheggi privati	11,00 e 3,80m come indicato nella planimetria “Prescrizioni di progetto”	
	1 mq/10 mc (art. 41-sexies l. 1150/42 come modificato dall’art.2 L.122/89)	

PRESCRIZIONI PER IL SOLO LOTTO L1

• verde privato	% Sf	15
• distanza dai confini di proprietà (Dp)		le distanze minime dai confini di proprietà sono quelle indicate nella planimetria "Prescrizioni di progetto" e si riferiscono ai corpi di fabbrica, esclusi volumi tecnici e scale di sicurezza che comunque dovranno rispettare una distanza minima di 5 m.
• arretramento stradale (As)		Gli arretramenti stradali sono quelli indicati nella planimetria "Prescrizioni di progetto"
• distanza tra le costruzioni (Dc)		Le distanze fra gli edifici sono quelle indicate nella planimetria "Indicazioni di progetto" e "Prescrizioni di progetto". In caso di confrontanza con gli edifici esistenti maggiore di 12,00 m la distanza non potrà essere inferiore all'altezza del fronte più alto, con un minimo di 10 m, da calcolarsi ai sensi dell'art.7 delle N.d.A.
OBIETTIVI:		

PRESCRIZIONI:

Realizzazione di residenza collettiva per un massimo di 423 posti letto ed attività di servizi, pubblici esercizi, commercio ed artigianato di servizio nei limiti fissati (oltre al recupero del complesso immobiliare denominato "Villa Claretta", oggetto del lotto di intervento L2).

L.1: accesso carraio dalla via Berta. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione della apertura di via Berta. Parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico realizzati a livello inferiore rispetto al piano di campagna del parco, nella porzione di terreno compresa fra l'edificio e la ripa. Una fascia minima di parcheggio tra ripa ed edificio, come indicato dalle tavole "Prescrizione di progetto" dovrà essere coperta con verde su soletta, lo spessore del terreno non dovrà essere inferiore a 0,5 m. In applicazione di quanto previsto dall'art.21, c.1, punto 3 della L.R. 56/77 e s. m. i., dovranno essere realizzate aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 100% della Sul a destinazione CD 1-5-6-7. Dovrà essere inoltre verificato il rispetto degli standard a parcheggio determinati in applicazione dell'art. 25 della delibera C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999.

Verso il parco i fabbricati devono essere mascherati da ripa verde di altezza minima di m 4.00.

I collegamenti verticali principali, realizzati nella forma di scala aperta su tre piani fuori terra esclusivamente se i medesimi fungono anche da scale di sicurezza, non sono conteggiati ai fini del calcolo del superficie utile lorda.

I sottotetti tecnici, esclusivamente dedicati ad accogliere attrezzatura impiantistica, potranno assumere un'altezza utile lorda superiore a 1.70 m, fino ad un'altezza utile lorda massima di 3.00 m qualora specifiche necessità volumetriche (dimensioni canalizzazione e unità di trattamento aria) e motivazioni compositive (pendenza percentuali falde e percezione dello skyline) lo rendano necessario. Al di fuori dell'area di concentrazione volumetrica, sottostanti alla ripa verde ed esclusivamente sul fronte dei fabbricati possono essere realizzati porticati, locali e vani tecnici, uscite di sicurezza e posti auto.

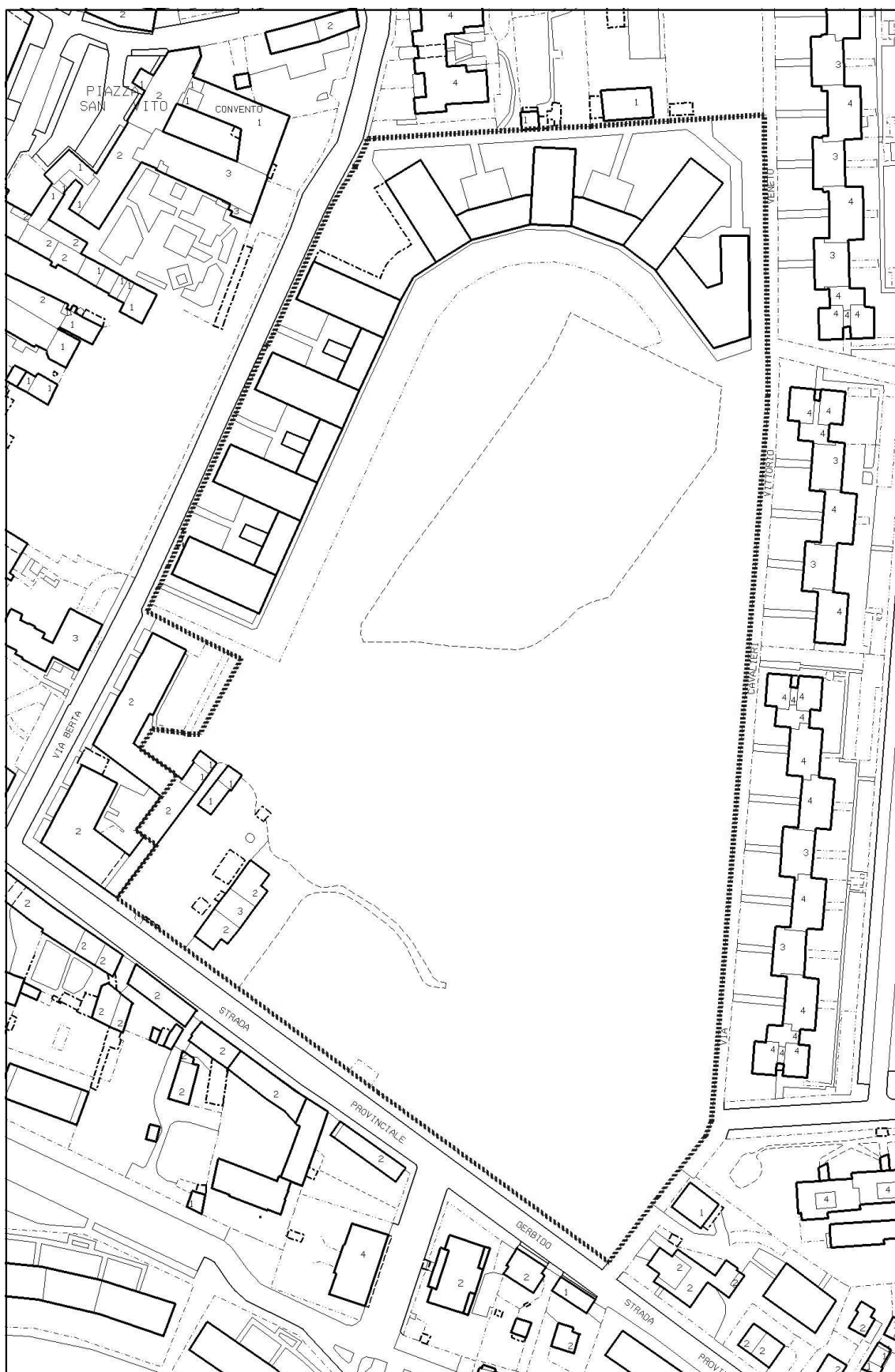
La destinazione d'uso CD 1 è consentita limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio, esclusivamente con offerta di tipo extra alimentare e con esclusione delle strutture di vendita all'ingrosso.

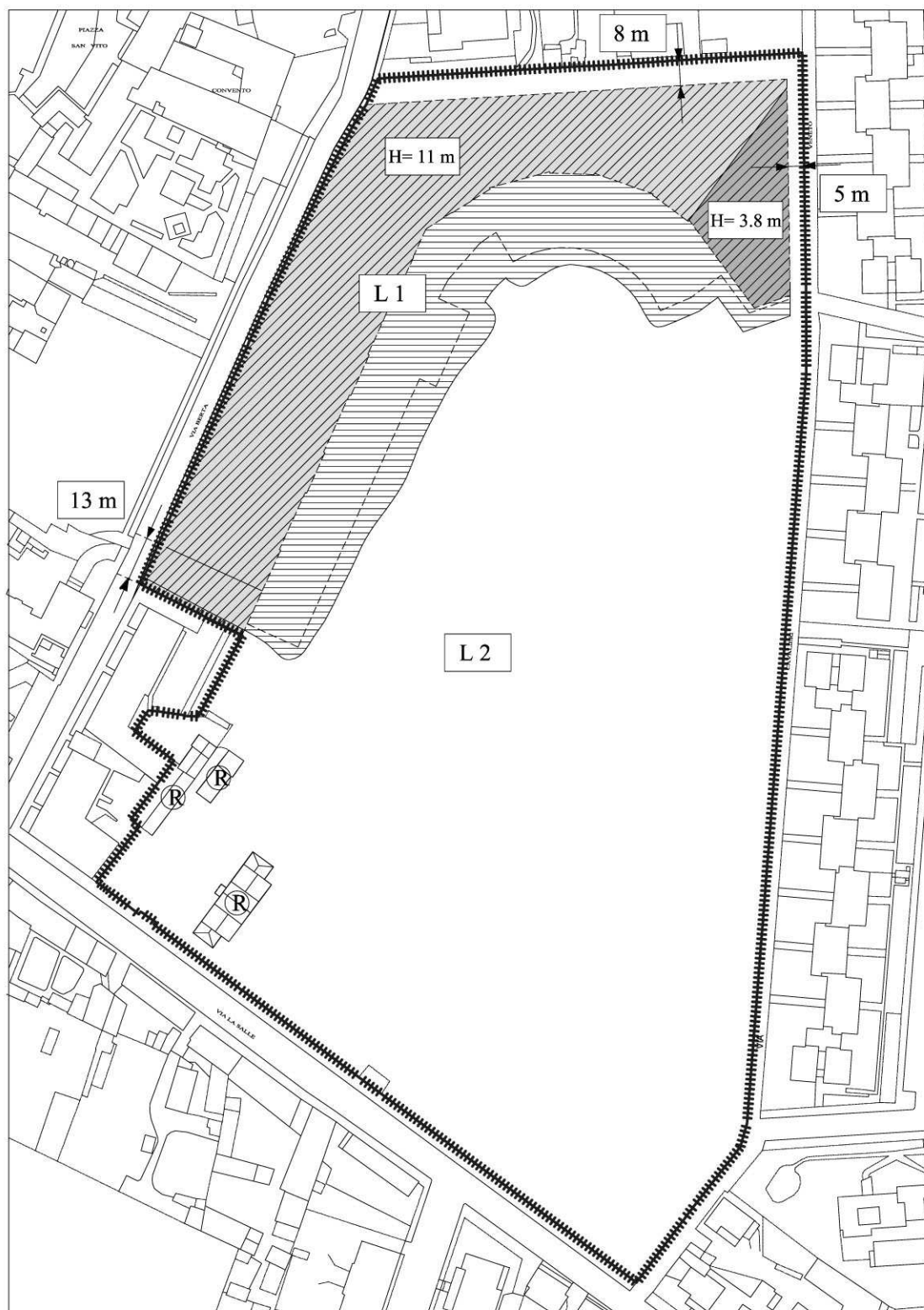
La destinazione d'uso PA1 è consentita limitatamente alle attività di servizio alla residenza.

I lotti L1 ed L2 potranno essere attuati in tempi differenti anche separatamente.

I materiali da utilizzarsi nella realizzazione degli edifici saranno indicati in sede di progetto definitivo.

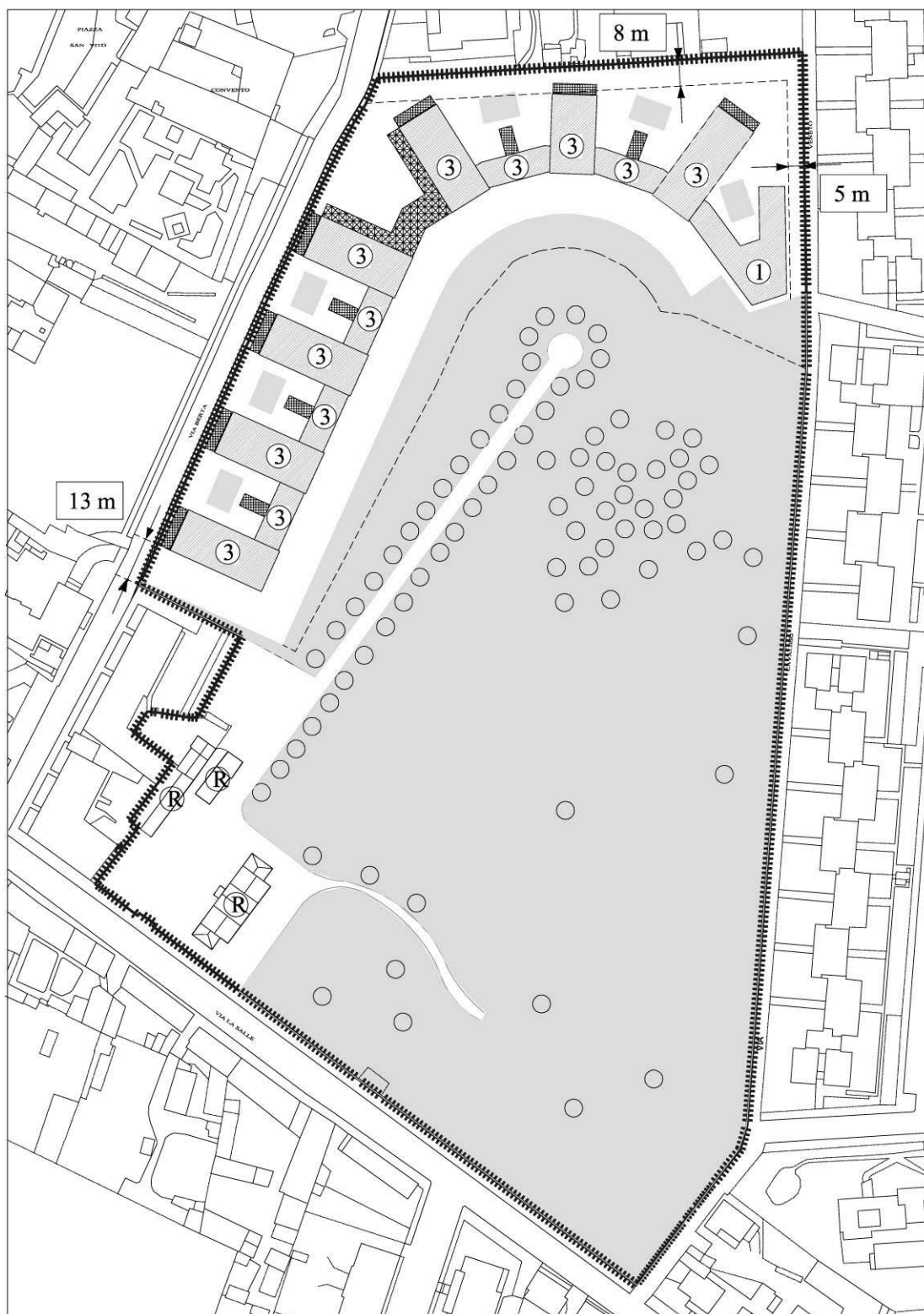
- (1) Superficie Utile Lorda massima edificabile comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di stipula della convenzione attuativa dell'intervento.





Prescrizioni di Progetto

Scala: 1:2000

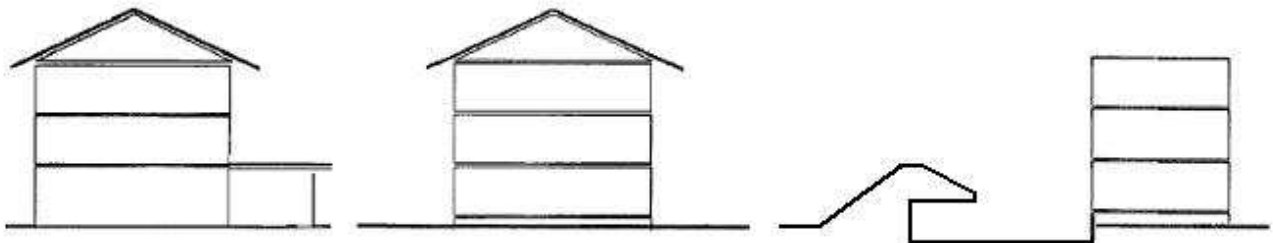


Indicazioni di Progetto, Planimetria

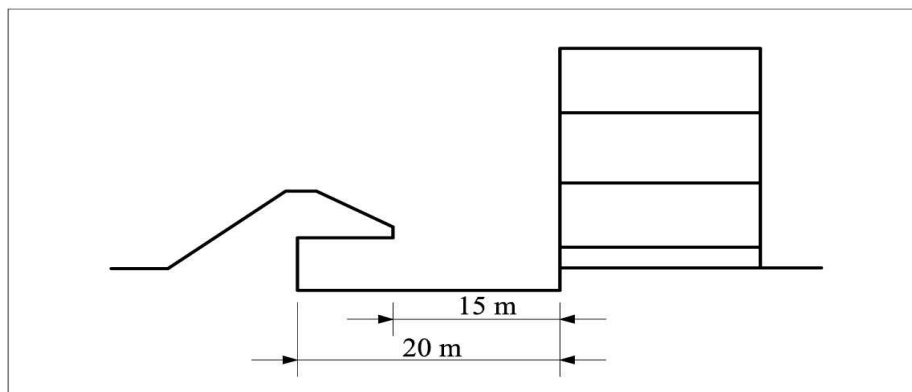
Scala: 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		Area destinata a ripa verde e parcheggio
	Percorsi ciclopeditoni		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		



Indicazioni di progetto, schemi di sezioni



Indicazioni di Progetto, schema di sezione

SUBZONA URBANISTICA Z05b

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	non si applica	
superficie territoriale	m ²	3.000
superficie fondiaria	m ²	
superficie per viabilità e servizi	m ²	3.000

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
istruzione	-
interesse com.	2971
verde	-
parcheggi	-
viabilità	29
Totale	3000

- destinazioni d'uso IC: più in particolare l'ambito è destinato al mantenimento ed ampliamento della struttura socio assistenziale esistente
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

LOTTE DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m² 3.500 (1)
- Sul stimata da demolire m² 300
- h max della costruzione m. 7,50
- parcheggi privati % Sul 30 -
- verde privato % Sf 10%-

nuovo carico urbanistico ...

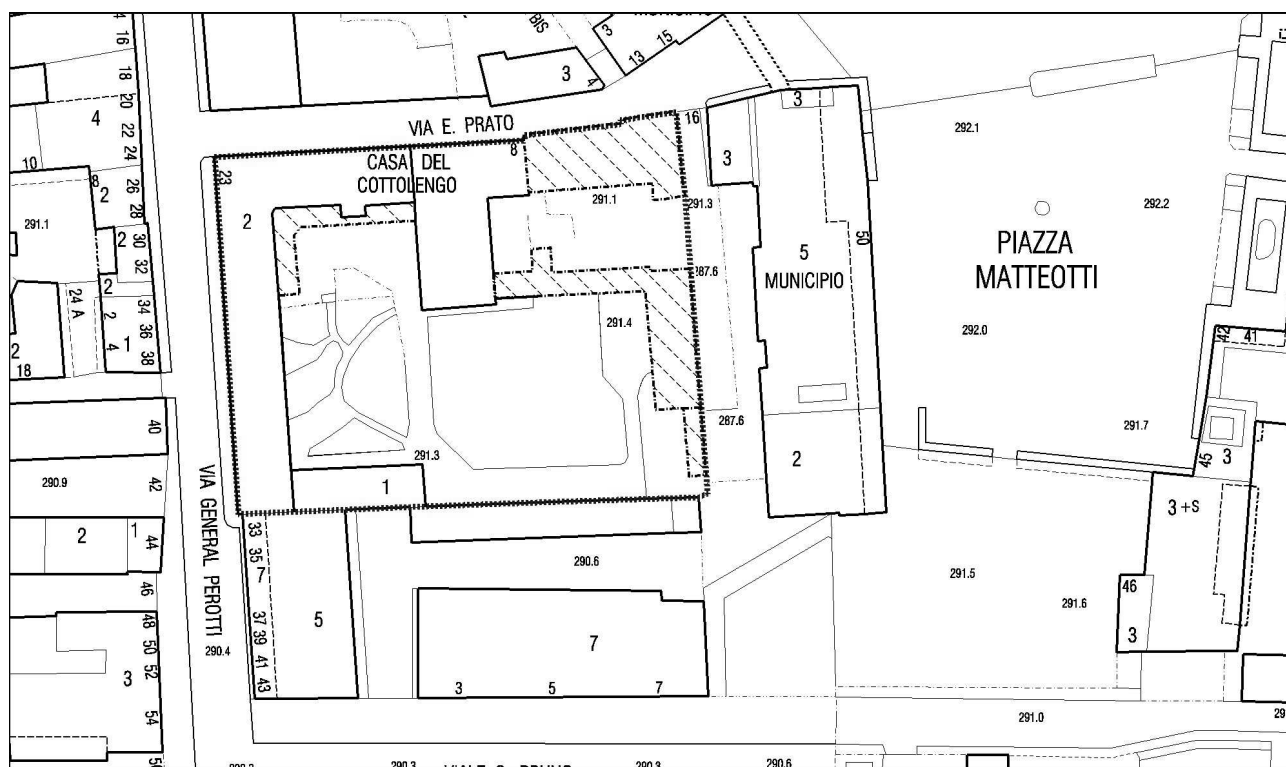
OBIETTIVI: Ampliamento-dell'attuale struttura socio assistenziale – necessitante di riqualificazione

PRESCRIZIONI: Nell'attuazione dell'area di intervento dovranno essere rispettate le prescrizioni e/o indicazioni derivanti dalla procedura di verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 del DLGS 42/2004, alla quale il fabbricato esistente è soggetto.

Dovranno essere comunque verificate, nei confronti del lotto residenziale adiacente sul lato sud, il rispetto della distanza dal confine di proprietà pari all'altezza del fronte – 5,00 m (minimo 5 m) e della distanza tra le costruzioni che nel caso di confrontanza maggiore m 12.00 dovrà essere pari all'altezza del fronte più alto.

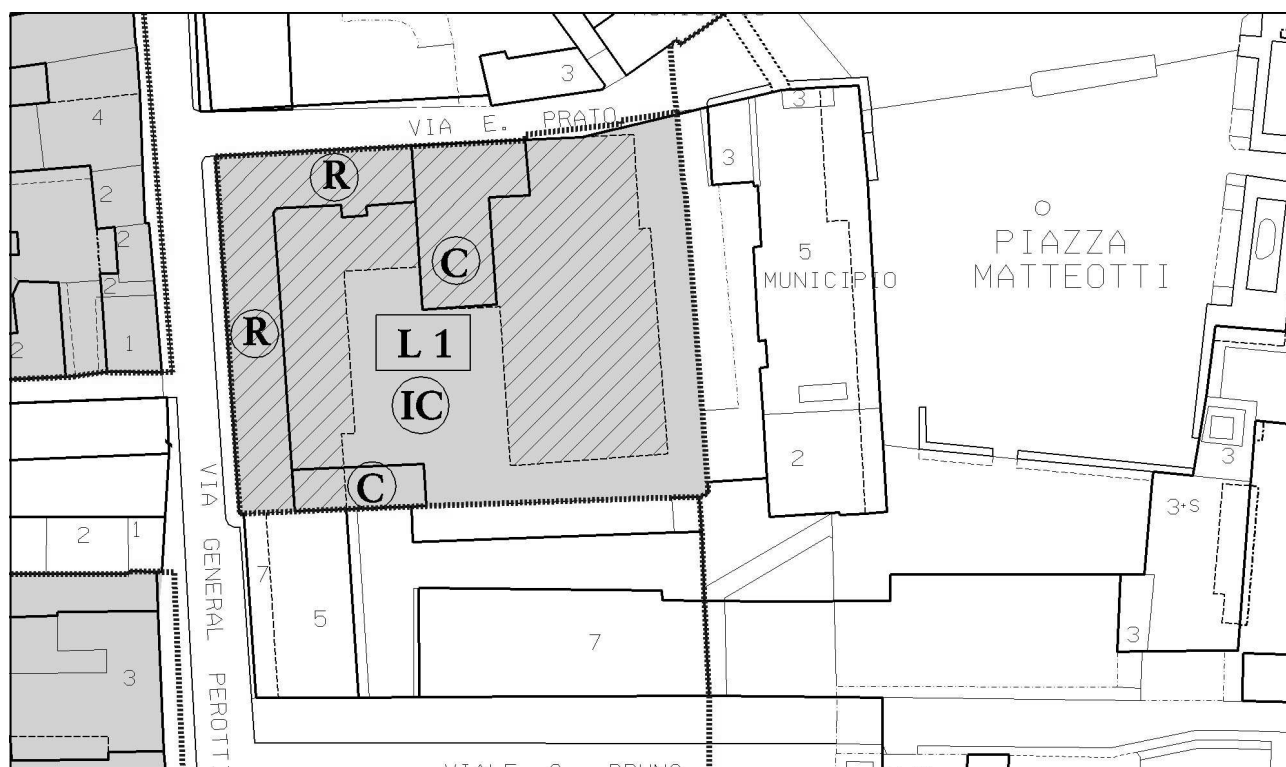
Gli edifici contraddistinti dalla lettera "R" possono essere assoggettati ai seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro architettonico e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' comunque consentito l'allargamento della manica edilizia verso l'interno.

- (1) La Sul massima è da intendersi comprensiva della Sul relativa ai fabbricati confermati e da recuperare. La Sul massima fuori terra, anch'essa comprensiva della Sul relativa ai fabbricati confermati e da recuperare, è pari a 3.000 mq.



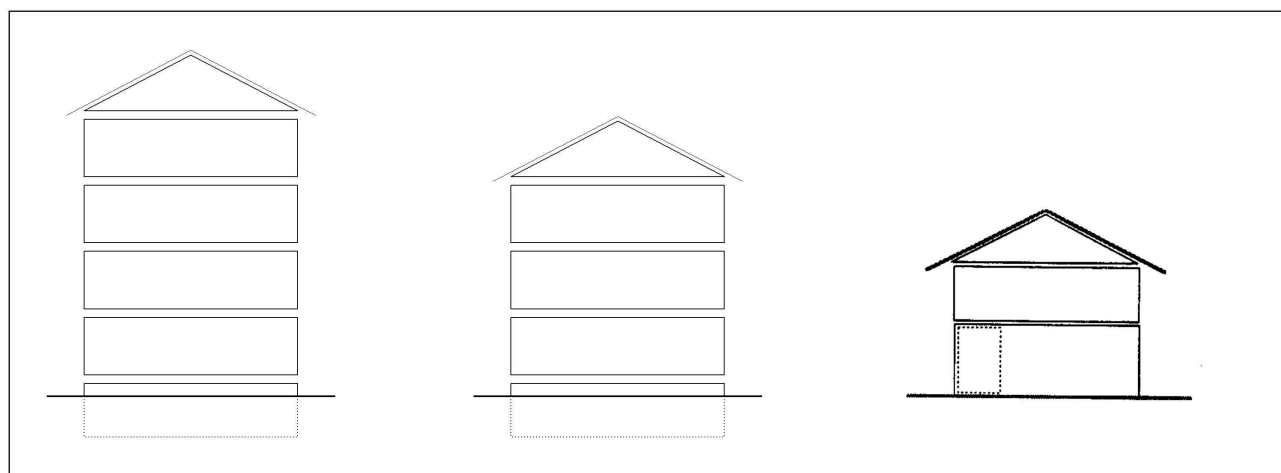
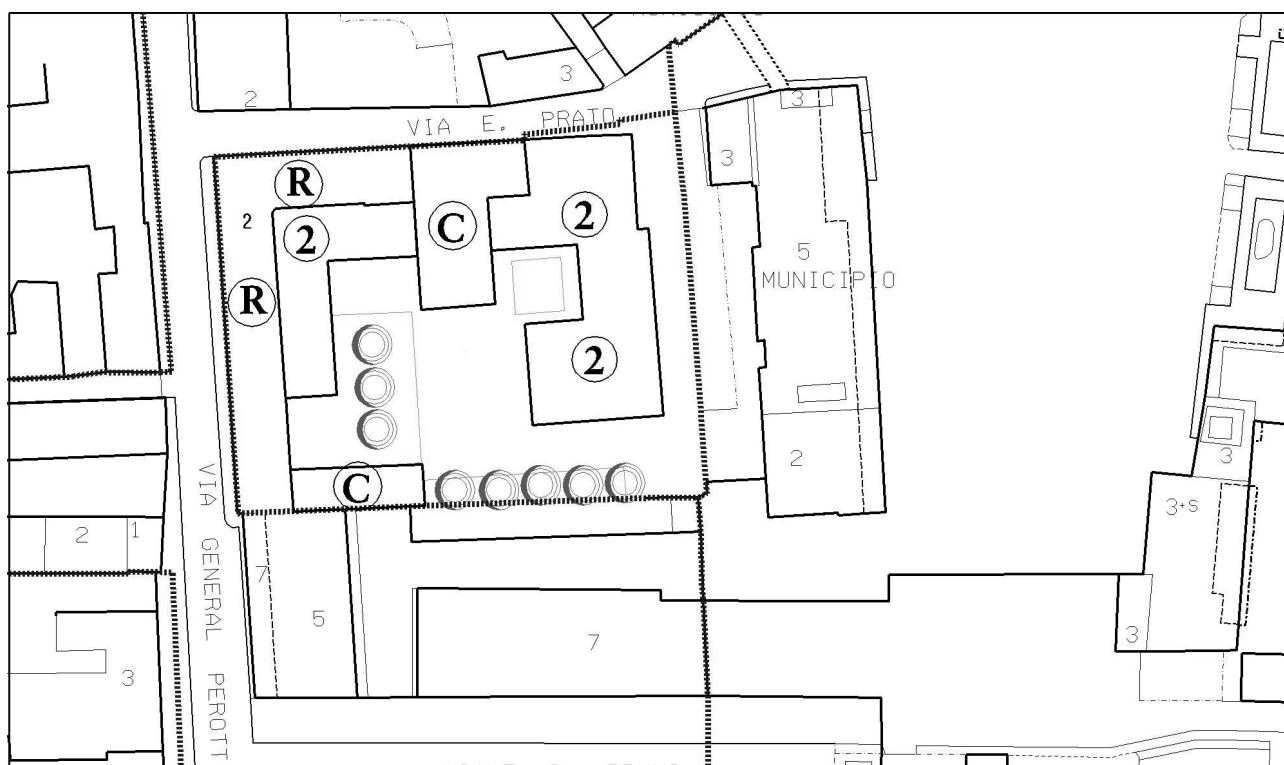
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

ZONA URBANISTICA Z06

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² 0,28

- superficie territoriale m² 190.000
- superficie fondiaria m² 74.132
- superficie per viabilità e servizi m² 115.868

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	40.934
parcheggi	10.339
viabilità'	63.041
attrezzature per TR - CD	1.554
Totale	115.868

- Destinazione d'uso principale RE
- Destinazione d'uso secondaria CD 1-2-3-5-6-7: Sul max edificabile mq 3000 e singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di Sul.
TR: Sul max edificabile mq 5.000
Piano Esecutivo di iniziativa Pubblica
Edilizia pubblica: minimo m² 30.500 di Sul
Edilizia privata: massimo m² 19.500 di Sul
- modalità di intervento
- caratteristiche dell'intervento

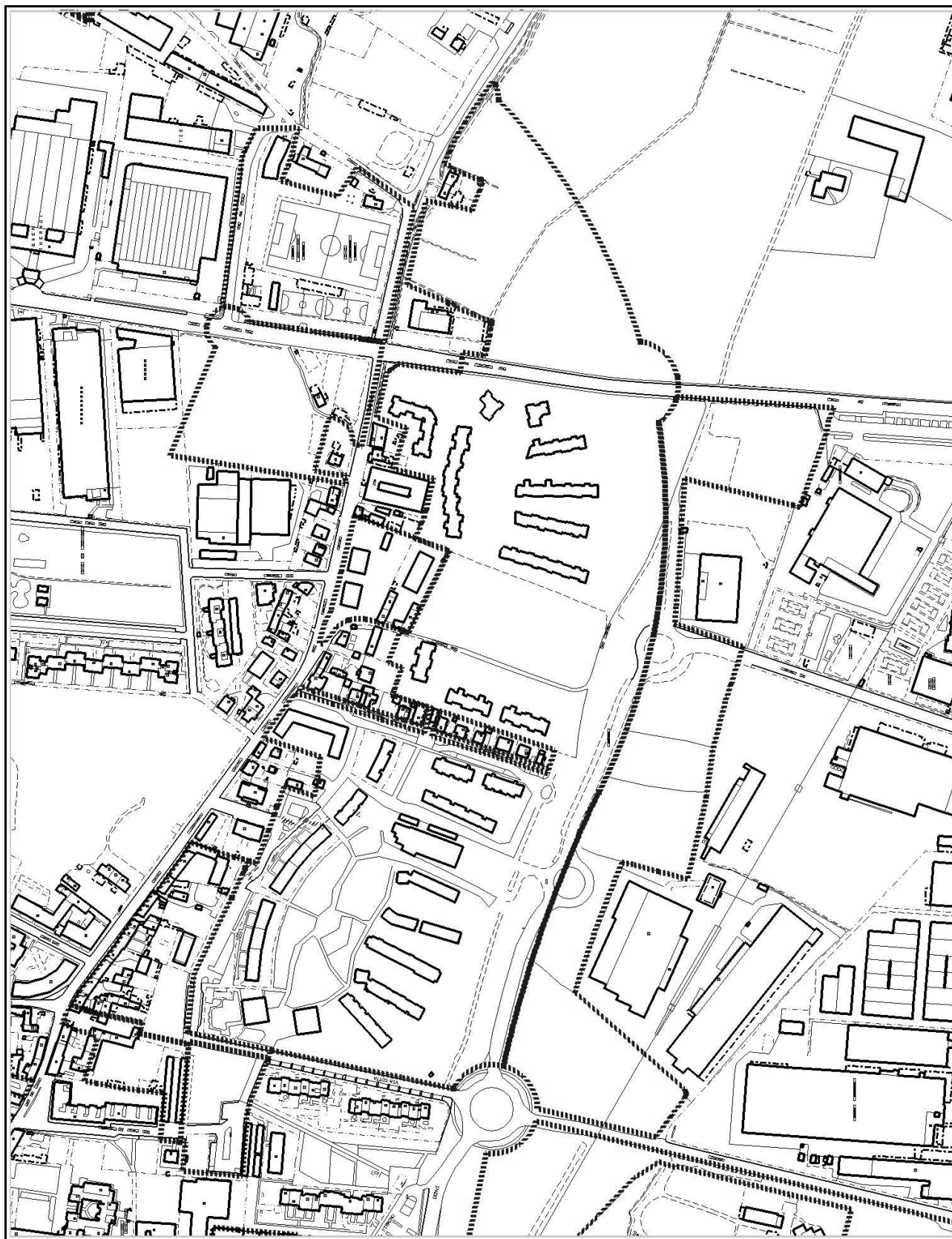
- **LOTTE DI INTERVENTO:**

- Sul max edificabile m² 50.000 (1)
- Sul stimata da demolire m² ---
- h max della costruzione m. 16,50
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 30

nuovo carico urbanistico RE m² 5.300 (lotto B11 del Piano Particolareggiato)
I restanti lotti del Piano Particolareggiato sono già attuati

(1) *Superficie Utile Lorda massima edificabile comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n°7 del 28 febbraio 2005 BUR n°13 del 31.03.2005 e dalla Variante al PEEP approvata con Delibera C.C. n. 8 del 28.02.2005 nonché loro successive varianti. Eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere conformi ai parametri della presente scheda, nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione. Allo stato attuale risultano ultimati interventi per 44.200 mq di Sul.*

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:5000

ZONA URBANISTICA Z06Indice di utilizzazione territoriale

m^2 / m^2 = non si applica nel lotto 1
 m^2/m^2 0,40 nei lotti 2 e 3

• superficie territoriale	m^2	7.150
• superficie fondiaria	m^2	5.808
• superficie per viabilità e servizi	m^2	1.342

- destinazione d'uso principale Agricola (A) nel L.1

Sono esclusi l'allevamento e la custodia di animali, la formazione di concimaie.

Sono ammesse le attività di trasformazione dei prodotti agricoli con le seguenti caratteristiche:

- Con modeste emissioni in atmosfera ed elencate nelle deliberazioni Regionali relative al DPR n° 203 del 24.05.1988 e successivi decreti di attuazione;
- Con emissione rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona;
- Che non producano rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva;
- Che non comportino flussi rilevanti di traffico veicolare pesante.

RE nel lotto L.2

RE, CD 1-2-3-5-6-7 ed artigianato di servizio nel lotto L.3

- destinazione d'uso secondaria -

- modalità di intervento Permessi di costruire convenzionato.
- caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica nel lotto L2
Edilizia privata nei lotti L1 ed L3

• LOTTI DI INTERVENTO:		L.1	L.2	L.3
• Sul max edificabile	m^2	430 (1)	1.050	100
• Sul stimata da demolire	m^2	230 (AA)		
• h max della costruzione	m	Altezze esistenti	7,00	4,00
• parcheggi privati	% Sul	----	40	30
• verde privato	% Sf	20	30	----
• nuovo carico urbanistico	RE m^2	- (lotti 2 e 3 attuati)		

OBIETTIVI: Trasferimento di azienda agricola dal centro cittadino.
 Riqualificazione fronte su via La Salle.
 Sistemazione e allargamento di via Olmetto.

PRESCRIZIONI:

lotto 1:

(1)La Sul da destinare a residenza agricola non potrà superare i 250 mq., ed è condizionata alla verifica dei requisiti di cui all'art. 71 c. 1, 2, 3, delle Norme di Attuazione del PRGC.

La rimanente Sul è relativa a fabbricati accessori all'attività agricola.
 Recinzioni in muratura piena.

L'intervento può essere realizzato per parti funzionali, in tal caso dovrà essere redatto apposito elaborato grafico con l'indicazione della

soluzione finale estesa all'intero lotto; devono, in ogni caso, essere sistemate le aree esterne.

Il primo intervento edilizio dovrà prevedere l'allargamento della via Olmetto.

lotto 2 Parcheggio privati realizzati nel sottosuolo.

lotto 3 L'individuazione della sagoma di massimo ingombro tiene conto delle previsioni dell'art. 67 delle N.d.A. del PRGC vigente, ai sensi del quale la distanza tra le costruzioni non si applica nei confronti del fabbricato confinante ad est, avente fronte non finestrato di altezza inferiore a m.3.50. La distanza dai confini non si applica nei confronti dell'area agricola confinante ad ovest, di proprietà dei proponenti medesimi.

Dovrà essere dimostrato il rispetto della normativa a tutela della sicurezza delle specifiche attività insediate, in relazione al rapporto con le proprietà ed attività confinanti. A tal fine è consentito – per ragioni ambientali e/o di sicurezza – che le recinzioni verso l'area pubblica e verso le proprietà confinanti possano essere realizzate a pannelli chiusi.

Le quantità di parcheggio pubblico di pertinenza delle eventuali attività commerciali insediate nel lotto L.3. sono da ritenersi soddisfatte nell'ambito delle quantità già individuate all'interno dell'area di intervento.

Il lotto L3 potrà essere attuato solo contestualmente o successivamente all'attuazione del lotto L2.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



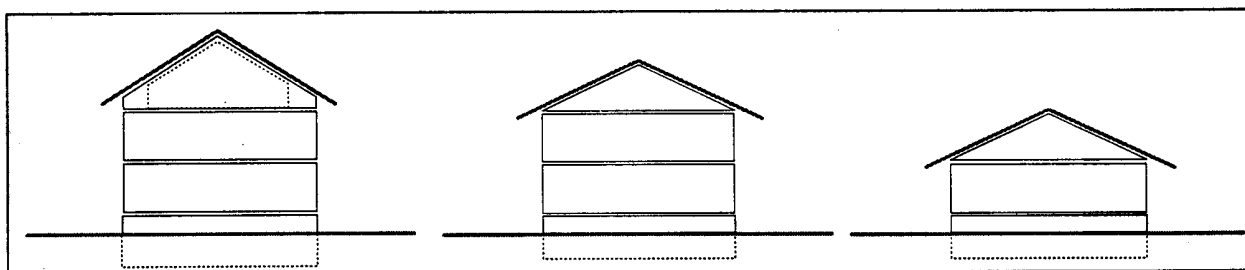
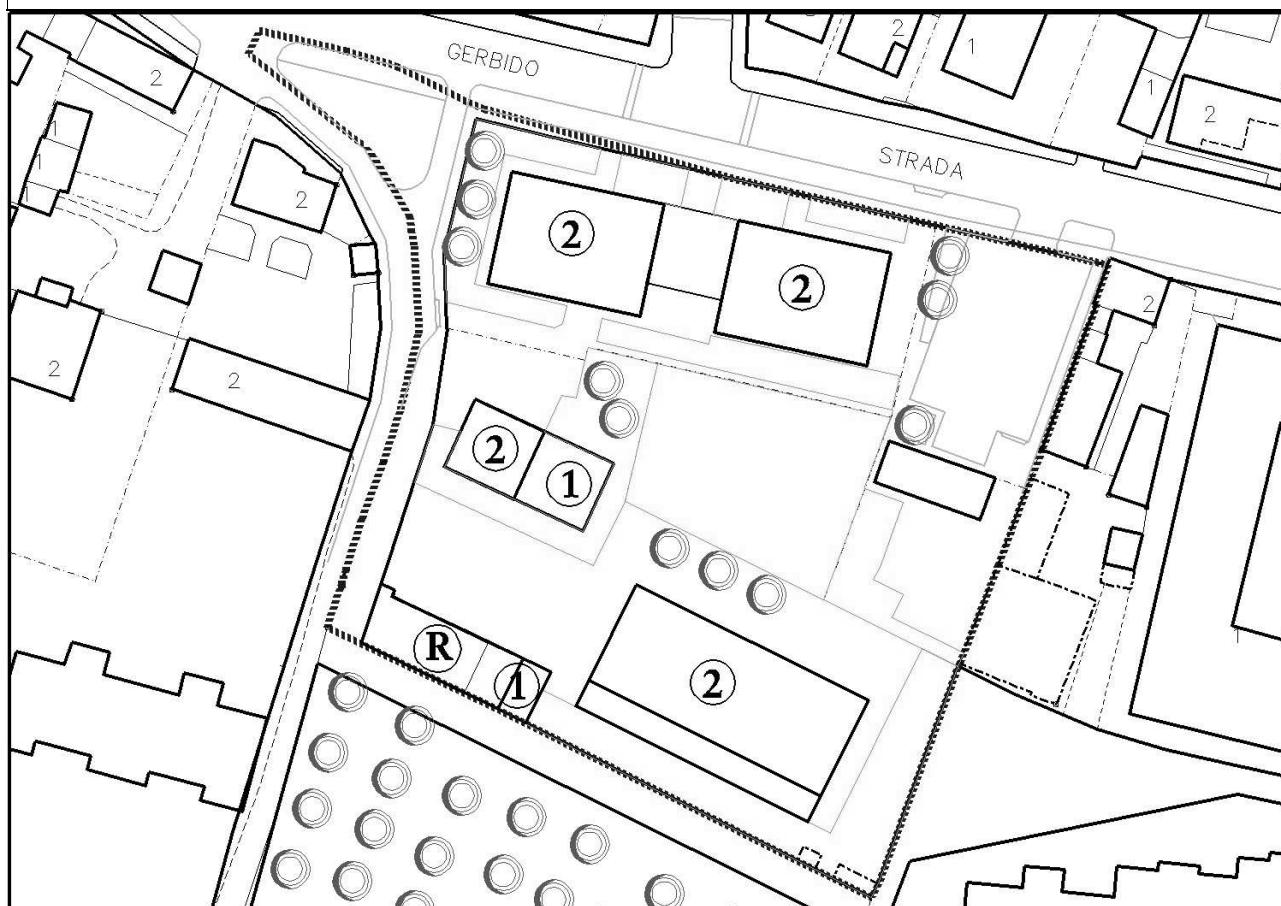
Stato di fatto, planimetria

scala 1 : 1000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1 : 100



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z06

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,40
• superficie territoriale	m ²	19.300
• superficie fondiaria	m ²	7.181
• superficie per viabilità e servizi	m ²	12.119

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	3.840
parcheggi	2.576
viabilità	5.703
Totale	12.119

Le aree concorrenti al soddisfacimento dell'indice di edificabilità territoriale possono essere reperite nelle zone urbanistiche: Z04a, Z06, Z12.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 5 - 6 - 7 max 1.200 mq
- modalità di intervento Piano esecutivo convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata per 3.250 mq (1)
Edilizia pubblica per 4.550 mq (1)

LOTTI DI INTERVENTO:		L.1	L.2	L.3
• Sul max edificabile	m ²	4.550 (1)	2.750 (1)(2)	500(1)(2)
• Sul stimata da demolire	m ²	-	-	-
• h max della costruzione	m.	16,50	16,50	16,50
• parcheggi privati	% Sul	40 (3)	40(3)	40 (3)
• verde privato	% Sf	(3)	(3)	(3)

(1) Superficie Utile Lorda massima edificabile con riferimento ai lotti individuati nel Piano Esecutivo Convenzionato, comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

(2) Ferma restando la quantità complessiva di Sul per edilizia libera, in fase di progettazione municipale è consentito – e non costituisce variante - il trasferimento fino a un max di 700 mq di Sul (1) dal lotto L2 al lotto L3

nuovo carico urbanistico RE m² 7.100

OBIETTIVI:

Apertura di tratto della nuova via di PRG da via Leonardo da Vinci a via VIII Marzo, con percorso ciclopedonale.

Realizzazione di rotatoria all'incrocio della nuova via con via Leonardo da Vinci.

Risistemazione di via Leonardo da Vinci, con una corsia per senso di marcia, parcheggi, percorso ciclopedonale in prosecuzione di quello previsto all'interno dell'area 38 "Borgo".

Demolizione dei bassi fabbricati esistenti.

Realizzazione di edifici residenziali.

Realizzazione di parcheggio pubblico alberato lungo il margine ovest dell'area.

PRESCRIZIONI:

Ferma restando le quantità massime edificabili di edilizia pubblica ed edilizia privata, è consentita all'interno dei singoli lotti una variazione in più o in meno della Sul massima realizzabile, nella misura del 10% delle quantità indicate nella precedente tabella.

In aggiunta ai parcheggi previsti dalla scheda, dovrà essere garantito il rispetto delle superfici a parcheggio previste dalle disposizioni regionali in vigore in materia di commercio al dettaglio. Tali superfici devono essere reperite in superficie o nel sottosuolo del lotto in cui le superfici commerciali sono realizzate.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, anche esterne all'area, ed in particolare quelle elencate negli obiettivi ed indicate nella simulazione progettuale.

L'attuazione dell'area di intervento è subordinata alla realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opportune opere di mitigazione acustica eventualmente necessarie al rispetto dei requisiti della classe di appartenenza.

- (1) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
- (2) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo dei lotti L2 e/o L3.
- (3) Tutte le aree libere – anche su soletta – dovranno essere sistemate a verde.

Le aree a servizi potranno essere private di uso pubblico.

L'area si attua attraverso il Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. n.8 del 04.03.2013, e attraverso la variante al P.E.E.P. approvata con D.C.C. n. .9 del 04.03.2013 pubblicata sul B.U.R.P. n.17 del 24.04.2013.

Eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere conformi ai parametri urbanistici della presente scheda, nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000

ZONA URBANISTICA Z06

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,40
• superficie territoriale	m ²	21.900
• superficie fondiaria	m ²	11.572
• superficie per viabilità e servizi	m ²	10.328

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	5.024
parcheggi	911
viabilità	4.393
Totale	10.328

La capacità edificatoria derivante dalle aree pubbliche incluse nell'area di intervento è pari a 7.000 mq. Altri 3.450 mq. possono essere trasferiti da altre aree nel rispetto delle previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 5 - 6 - 7
- modalità di intervento La destinazione d'uso CD1 è ammessa limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio alla residenza
- caratteristiche dell'intervento Permesso di costruire convenzionato Edilizia privata nel lotto L.1 ed edilizia pubblica nel lotto L.2

• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1	L.2
• Sul max edificabile m ²	7.000	3.450
• Sul stimata da demolire m ²	-	
• h max della costruzione m.	16,50	16,50
• parcheggi privati % Sul	40 (1)	40 (1)
• verde privato % Sf	(2)	(2)

nuovo carico urbanistico RE m² 10.450

OBIETTIVI: Sistemazione spazio pubblico a raccordo dell'intervento con le previsioni dell'area 40 "Da Vinci ovest".
Risistemazione parcheggi lungo via Borri.
Sistemazione area verde con mantenimento del tracciato della bealera, e con percorso ciclopedonale.
Realizzazione di edifici residenziali.
Realizzazione di parcheggio pubblico alberato.

PRESCRIZIONI: Dovrà essere valutata la possibilità di riportare la bealera a cielo libero, e comunque dovrà esserne evidenziato il tracciato nella sistemazione dell'area verde.

Realizzazione di percorso ciclopedonale di uso pubblico in prosecuzione di quello previsto nel Piano Particolareggiato per l'area 38 "Borgo".

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, anche esterne all'area, ed in particolare quelle elencate negli obiettivi ed indicate nella simulazione progettuale

In caso di attuazione separata dei due lotti, il progetto di ciascun lotto in attuazione dovrà essere accompagnato da uno studio finalizzato a garantire idonea accessibilità veicolare e pedonale all'altro lotto.

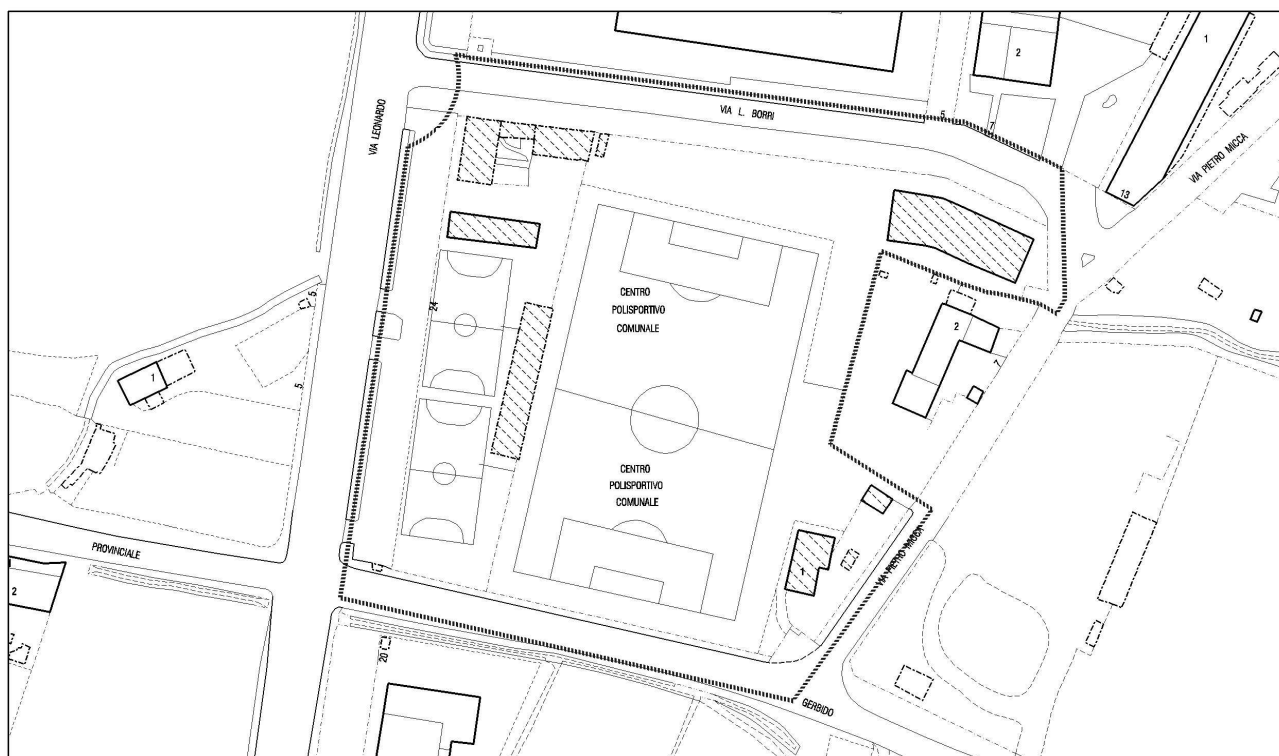
Sino al trasferimento delle attività sportive–nell'area di intervento 45 "Parco Martin Luther King", le stesse potranno proseguire senza restrizioni, secondo la normativa di Piano per le aree destinate ad attrezzature sportive.

L'attuazione dell'area di intervento è subordinata alla realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opportune opere di mitigazione acustica eventualmente necessarie al rispetto dei requisiti della classe di appartenenza.

- (1) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
- (2) Tutte le aree libere – anche su soletta – dovranno essere sistemate a verde.

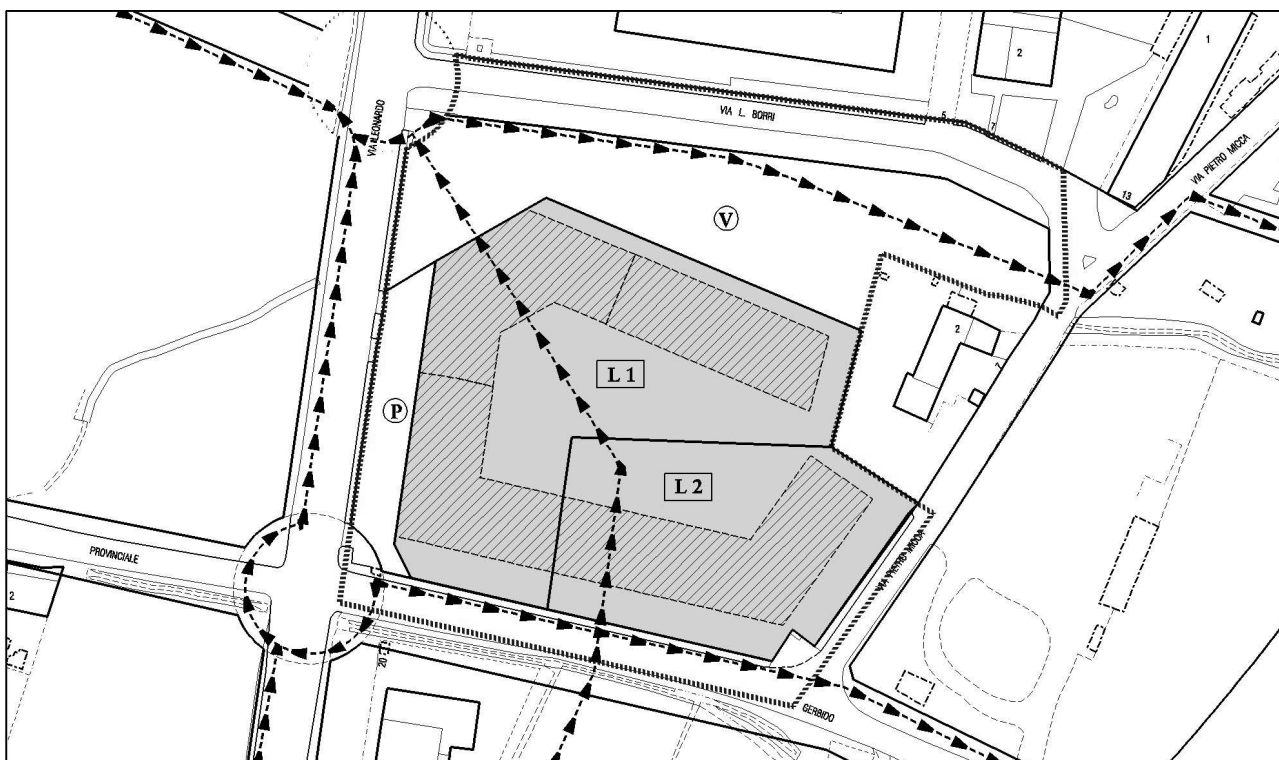
Le aree a servizi potranno essere private di uso pubblico.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



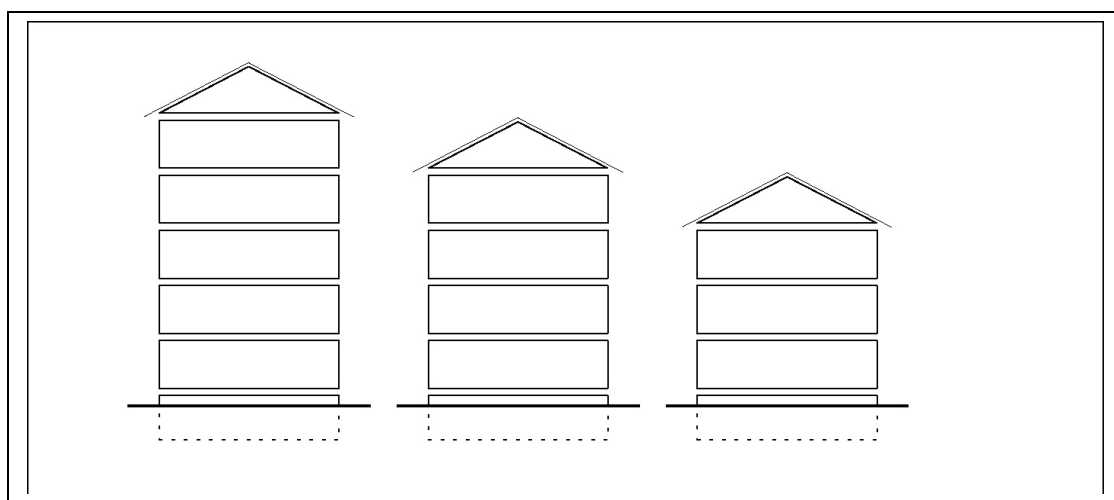
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000























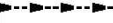

Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schemi di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z11a

<u>Indice di copertura</u>	m ² /m ²	0,60
<u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	m ² /m ²	1,00
• superficie territoriale	m ²	50.550
• superficie fondiaria	m ²	19.886
• superficie per viabilità e servizi	m ²	30.664

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
attrezz. per attiv. produtt.	18.726
interesse com.	8.150
viabilità	3.788
Totale	30.664

	L.1	L.2	L.3a	L.3b
• destinazione d'uso principale	PA	PA	PA	PA CD 1-4-5-6-7-8
• destinazione d'uso secondaria	CD 1-4-5-6-7-8	CD 1-4-5-6-7-8	CD 1-4-5-6-7-8	-----
• modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato			
• caratteristiche dell'intervento	Edilizia privata			

• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1	L.2	L.3a	L.3b
• h max della costruzione	m. 14,50	14,50	14,50	14,50
• parcheggi privati	% Sul 30	30	30	30
• verde privato	% Sf 40	40	10	10

OBIETTIVI: Realizzazione di attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali.
Realizzazione di attrezzature di livello comunale a servizio degli insediamenti residenziali – SR2.

PRESCRIZIONI: Lotti L.1, L.2, L.3a, L.3b
L'attuazione degli interventi è condizionata alla realizzazione delle aree per attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali abbinate a ciascun lotto.

Le attività con destinazione d'uso CD 1-6-7 sono soggette alle Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso CD 1-6-7 contenute nella scheda normativa per la zona urbanistica Z11a, elaborato 1.02 Norme di Attuazione.
Superficie di vendita delle singole attività con destinazione CD1 max 250 mq

Lotti L3a L3b: E' in ogni caso consentita l'edificazione lungo la dividente i due lotti, anche nel caso in cui gli stessi siano attuati con interventi non contestuali.

Prescrizioni particolari per l'area a servizi di interesse comune:

L'area per servizi, identificata con la sigla "IC" nella planimetria delle prescrizioni di progetto, costituisce intervento autonomo rispetto agli interventi previsti nei lotti L.1, L.2, L.3a e L.3b dell'area d'intervento.

L'insediamento di servizi di interesse comune è subordinato alla preventiva presentazione di specifica relazione per la verifica della loro compatibilità ambientale e con le norme vigenti in materia di inquinamento acustico.

L'attuazione può avvenire anche ad opera di operatori privati, a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione in coerenza con gli obiettivi di interesse generale perseguiti dall'Amministrazione cittadina.

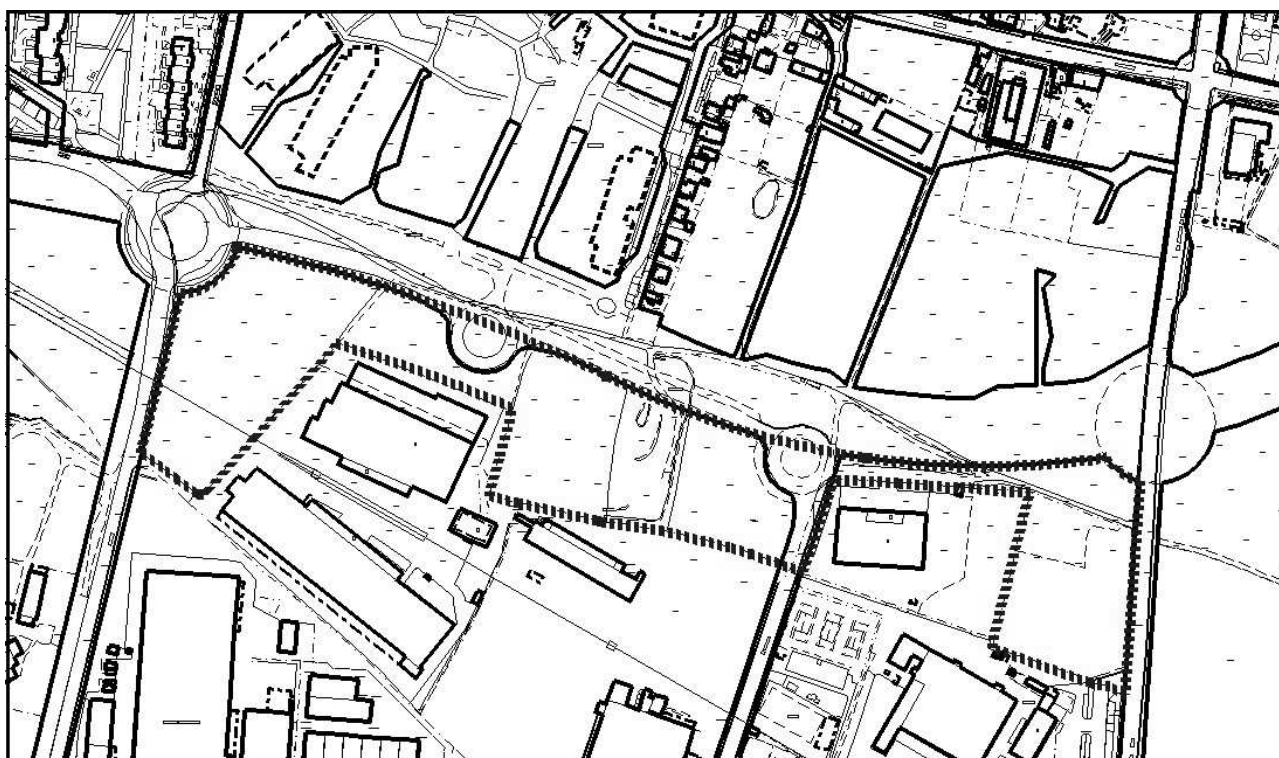
Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà: minimo 5 m;
- parcheggi privati: 30% della Superficie Utile Lorda; le aree per parcheggio, qualora su terrapieno, dovranno essere realizzate in prato armato o altre soluzioni atte a garantire la permeabilità suoli;
- dovrà essere sistemata con alberatura ad alto fusto la fascia lungo il confine nord per una profondità minima di 20 m, con utilizzo per almeno i 4/5 di specie autoctone;
- nella realizzazione degli edifici, strutture, attrezzature ed impianti dovranno utilizzarsi tecnologie eco-compatibili e fonti energetiche rinnovabili;
- le superfici non coperte e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde.

L'attuatore dell'intervento dovrà provvedere alle eventuali opportune misure di mitigazione che si rendessero necessarie per garantire il clima acustico pertinente alla nuova struttura.

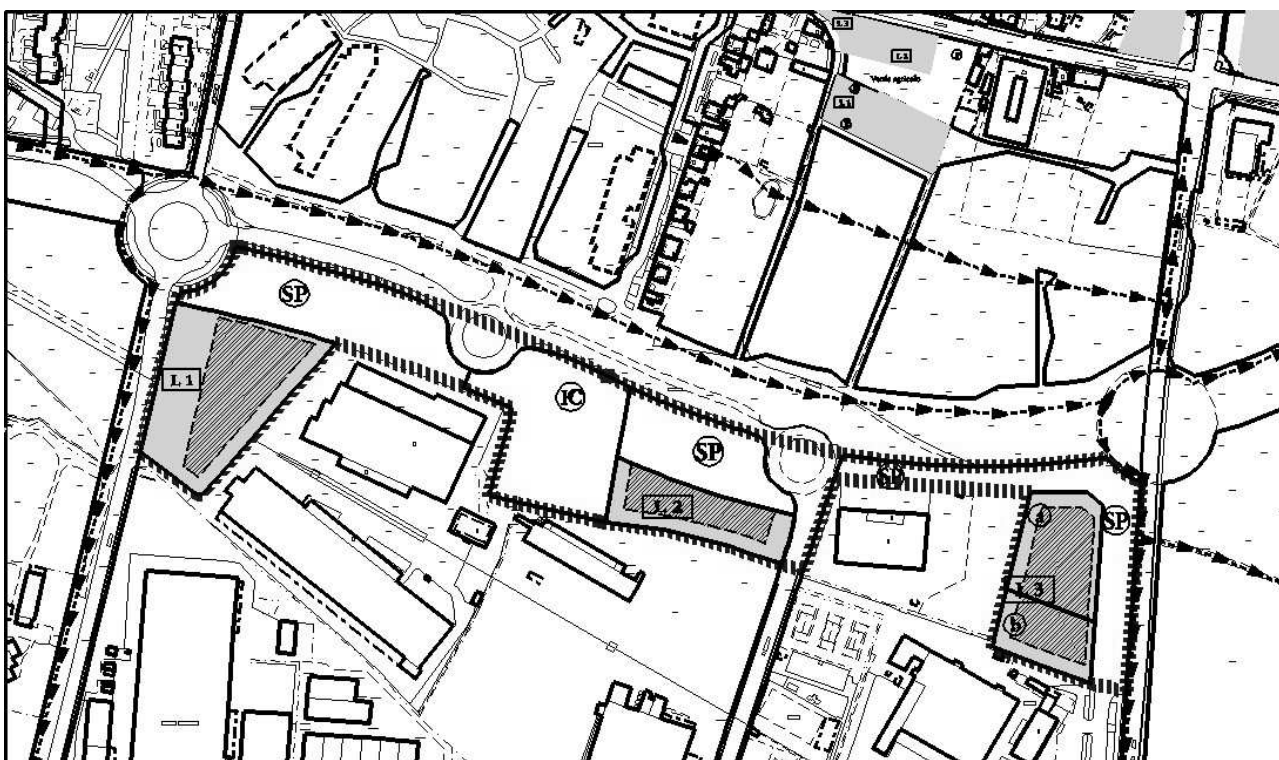
Nella fase attuativa dell'intervento dovrà essere garantita l'accessibilità all'area in sicurezza dal centro cittadino e in particolare dall'area residenziale del Borgo.

In caso di dismissione gratuita dell'area al Comune, alla stessa è attribuita una capacità edificatoria da trasferirsi in altre zone urbanistiche del territorio - nel rispetto delle specifiche previsioni contenute nelle Norme di Attuazione - commisurata ad un indice di utilizzazione territoriale di 0,40 mq/mq.



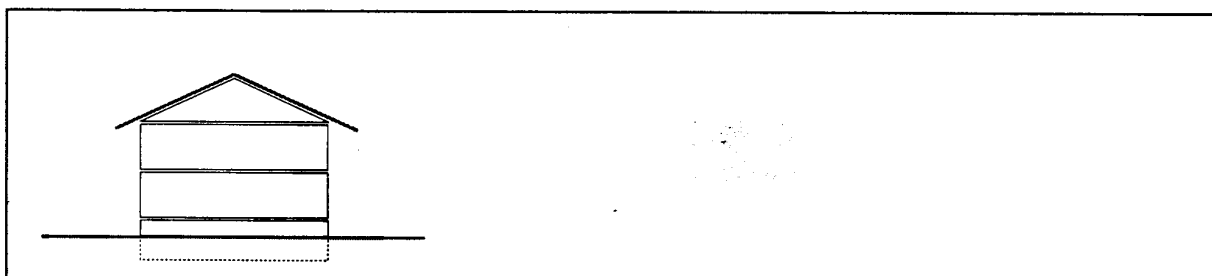
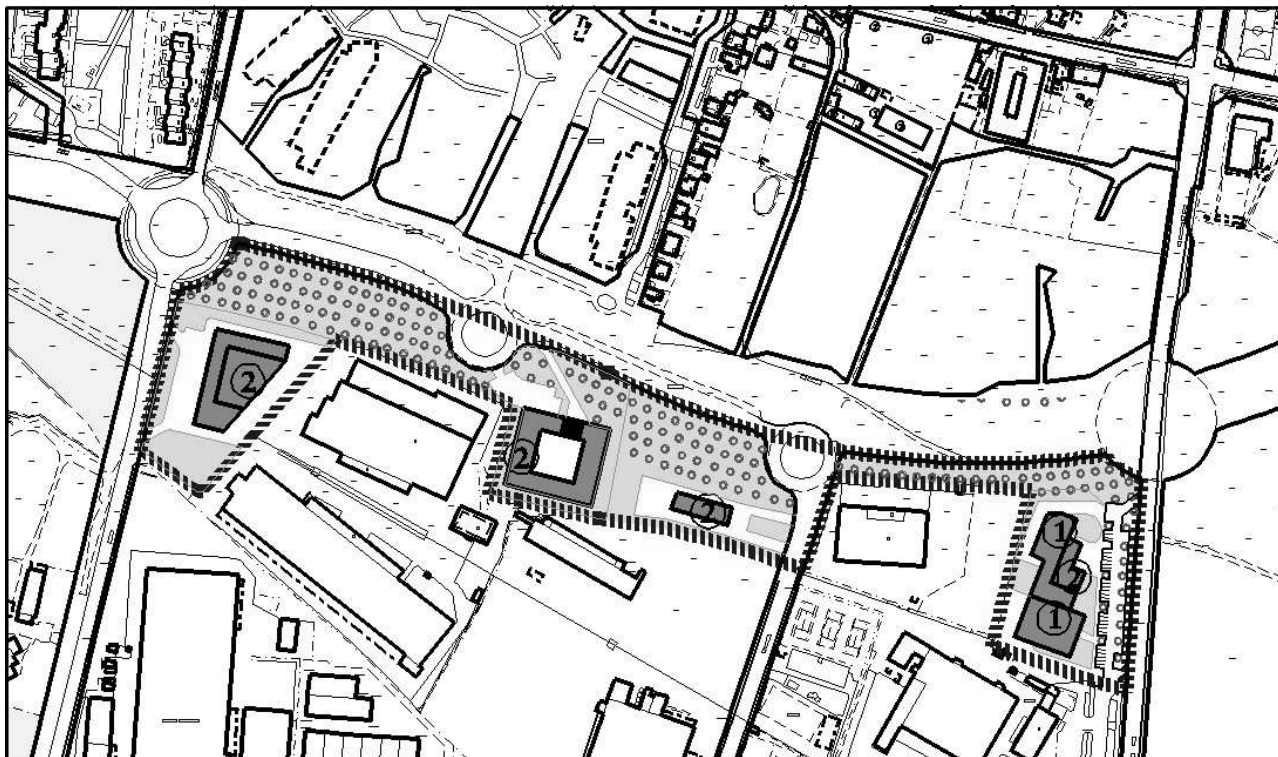
Stato di fatto, planimetria

scala 1:5000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:5000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z11b
Rapporto di copertura (Rc)

0.60 m²/m²
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1.00 m²/m² / 1.20 m²/m²

con diversa dotazione di verde privato e di parcheggio privato

- superficie territoriale m² 64.150
- superficie fondiaria m² 64.150
- destinazioni d'uso PB, CD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8
- modalità di intervento Permessi di costruire *(nel caso di interventi con destinazioni d'uso PB e CD 5)*
Permessi di costruire convenzionato *(nel caso di interventi con destinazioni d'uso CD 1, 3, 4, 6, 7, 8)*
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

LOTTE DI INTERVENTO:

L.1

- Sul max edificabile m² 64.400 con Uf = 1.00 m²/m²
m² 77.280 con Uf = 1.20 m²/m²
- Sul stimata da demolire m² -
- h max della costruzione (Hc) m 18.00
- distanza dai confini di proprietà (Dp) m 10.00
- arretramento stradale (As) m 25.00 da Corso Allamano
m 10.00 da via Rivalta
- distanza tra le costruzioni (Dc) m 10.00
- verde privato %Sf 10 % con Uf sino a 1.00 m²/m²
%Sf 30 % con Uf oltre 1.00 m²/m² sino a 1.20 m²/m²
- parcheggi privati %Sul 30 % con Uf sino a 1.00 m²/m²
%Sul 30 % con Uf oltre 1.00 m²/m² sino a 1.20 m²/m²
ma con parcheggio realizzato obbligatoriamente nel sottosuolo o ricavato nell'edificio

OBIETTIVI:

Favorire lo sviluppo socio economico e incentivare l'insediamento di attività alternative alla logistica attraverso la diversificazione delle attività economiche ammissibili in aree a destinazione produttiva.

Nel caso di insediamento di destinazioni d'uso CD 1, 3, 4, 6, 7, 8, soggette alla modalità attuativa del Permesso di costruire convenzionato, si applicano le seguenti prescrizioni.

PRESCRIZIONI:

L'insediamento di attività con destinazioni d'uso CD 1, 3, 4, 6, 7, 8 è ammissibile solo a fronte dell'insediamento di attività con destinazione d'uso produttiva, in rapporto di 1 a 1 determinato sulla superficie fondiaria dedicata; l'insediamento di attività con destinazione d'uso produttiva dovrà essere realizzato entro 24 mesi dall'ultimazione dell'intervento edificatorio a carattere commerciale direzionale.

La superficie fondiaria delle attività con destinazione d'uso produttiva PB non potrà essere inferiore a 30.000 mq, ferma restando la possibilità di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco secondo quanto ammesso dalle norme di attuazione del PRG.

La Sul massima con destinazione d'uso CD 1 è pari a 18.000 mq, oltre la Sul destinata alla commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco secondo quanto ammesso dal PRG vigente.

L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio è limitato agli esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq e che pertanto non richiedano l'individuazione di localizzazioni o addensamenti commerciali.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio degli insediamenti con destinazione d'uso CD 1, 3, 5, 6, 7 e delle Sul destinate alla vendita al dettaglio nell'ambito delle destinazioni d'uso PB e CD 4, è pari all'80% della Sul; essa può essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano, negli edifici e loro coperture nonché nel sottosuolo.

Al fine di evitare le eventuali problematiche che possano verificarsi con la "mixité" funzionale, l'insediamento di attività con destinazione d'uso CD 1, 3, 6, 7 è subordinato alla preventiva presentazione di specifica relazione per la verifica della loro compatibilità ambientale e con le norme vigenti in materia di inquinamento acustico. L'attuatore degli interventi edificatori dovrà provvedere alle eventuali opportune misure di mitigazione che si rendessero necessarie per garantire il rispetto dei parametri di emissione e di immissione acustica previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

L'area di intervento può essere attuata per parti, previa presentazione di un progetto planovolumetrico, esteso all'intera area, a dimostrazione dell'effettiva attuabilità e coerenza dell'intervento complessivo con le prescrizioni individuate nella presente scheda normativa e contenente la definizione delle opere di urbanizzazione da realizzare al fine di garantire l'organicità degli interventi edificatori con il sistema delle urbanizzazioni esistenti e previste.

Il progetto planovolumetrico deve dimostrare i limiti dimensionali prescritti relativamente alle destinazioni d'uso PB e CD 1.

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo le aree a parcheggio devono essere realizzate, qualora su terrapieno, con soluzioni progettuali che consentano la permeabilità del suolo.

La parte della superficie a verde privato realizzata su terrapieno deve essere alberata nel rispetto dell'art. 56 delle norme di attuazione del PRG.

Le attività con destinazioni d'uso CD 1, 3, 4, 6, 7, 8 sono soggette a un contributo straordinario, determinato in misura pari al 50% della quota di contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuta per un nuovo insediamento di tali destinazioni d'uso in applicazione delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il contributo straordinario è aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione già dovuto in applicazione del DPR 380/2001.

La corresponsione del contributo straordinario è dovuta anche in caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e anche in assenza di opere edilizie.

Il soggetto attuatore può, in alternativa al versamento del contributo straordinario, proporre all'Amministrazione Comunale: la cessione di un lotto fondiario edificabile, della consistenza di 0.50 mq per ogni mq di Sul con destinazioni d'uso CD 1, 3, 4, 6, 7, 8, oppure la cessione di un fabbricato o porzione di fabbricato la cui consistenza sarà

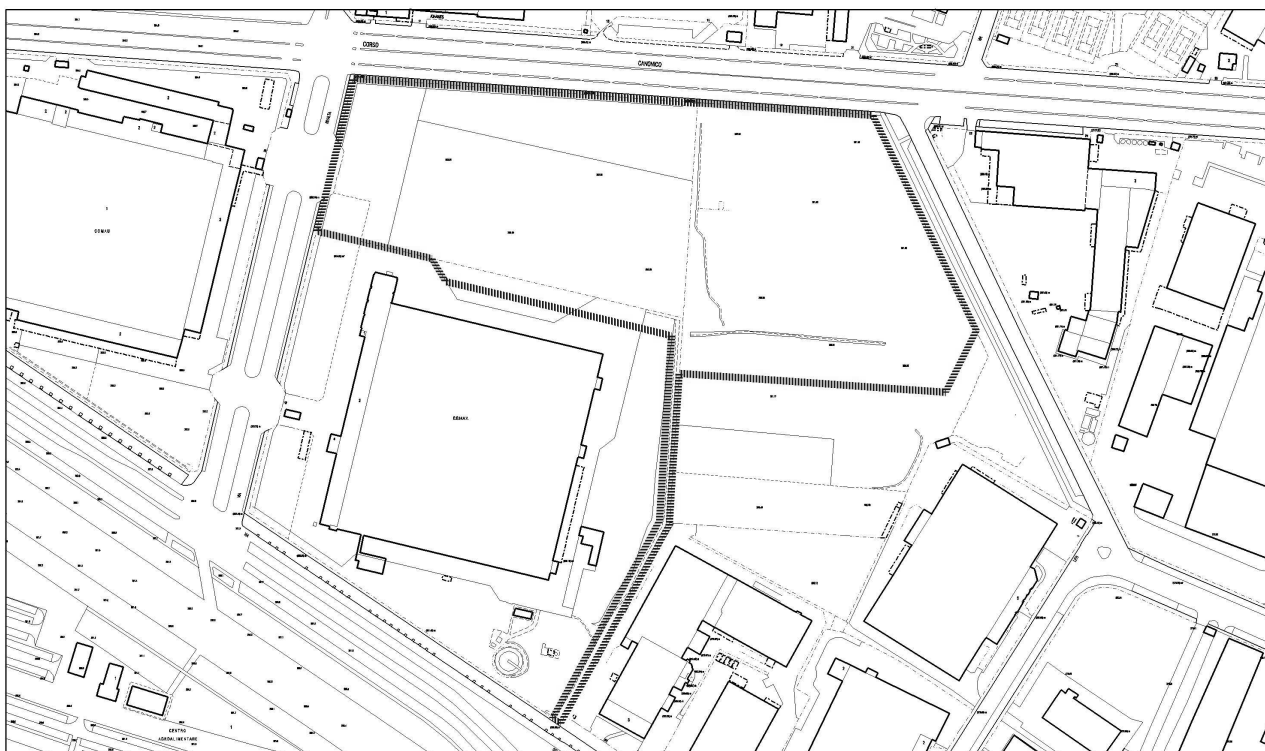
determinata in relazione al contributo straordinario dovuto. L'Amministrazione Comunale potrà accettare la proposta alternativa in seguito a valutazione dell'opportunità di disporre di un lotto edificabile per rilocalizzare attività situate in zone incongrue o per incentivare lo sviluppo economico del territorio o di disporre di un fabbricato da destinare a interventi di pubblico interesse.

Contestualmente al primo intervento edificatorio deve essere realizzato un tratto di percorso ciclo pedonale sul fronte di corso Allamano; il soggetto attuatore deve rendere disponibile l'area necessaria secondo quanto sarà definito in sede di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

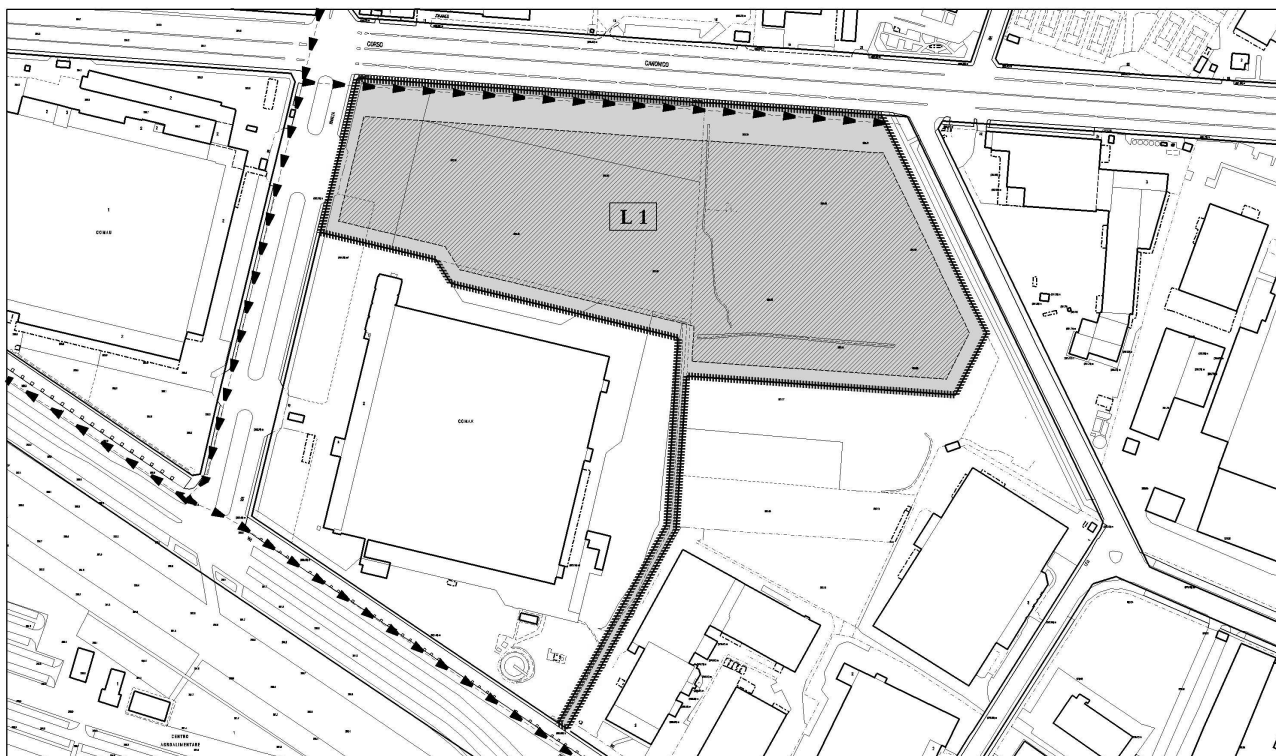
Nell'area di intervento si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle norme di attuazione e ai paragrafi *dell'Elaborato tecnico RIR 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015 e 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose.*

Nell'ambito territoriale *AP_2*, come individuato nel paragrafo dell'*Elaborato tecnico RIR 9.8 Azioni di pianificazione nelle aree produttive di nuovo insediamento/completamento*, si applicano inoltre i vincoli di cui al medesimo paragrafo.



Stato di fatto, planimetria





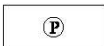



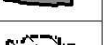


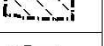

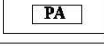


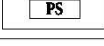


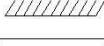



scala 1:5000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:5000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		Porticati
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z12
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

• superficie territoriale	m ²	45.000
• superficie fondiaria	m ²	21.305
• superficie per viabilità	m ²	5.945
• superficie per verde agricolo	m ²	17.750

• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1	L.2	L.3	L.4	L.5	L.6	
• destinazione d'uso principale	RE	RE	RE - TR	RE	RE	RE	
• destinazione d'uso secondaria	----	----		----	CD 5-7 (1)	---	
•							
• modalità di intervento	PC	PC	PC conv	PC	PC conv	PC	
• caratteristiche dell'intervento		Edilizia privata					
• Sul max edificabile	m²	1.800(2)	700(3)	2.100(2,4)	350 (3)	2.500 (4)	370 (3)
• Sul stimata da demolire	m²	----	----	----	----	----	---
• h max della costruzione	m.		Altezze	esistenti		6,5	esistente
• parcheggi privati	% Sul	40	40	(6)	-----	40 (5)	-
• verde privato	% Sf	30	20	30	20	50	50

nuovo carico urbanistico

RE 6.400

OBIETTIVI: Sistemazione e valorizzazione ambientale della zona del vecchio mulino.

PRESCRIZIONI:

L.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A con eventuale inserimento di nuovi orizzontamenti.
 Conservazione e restauro della ruota del vecchio mulino.
 Rispetto dell' abaco dei manufatti agricoli.

L.2 - Ristrutturazione di tipo B, rispetto dell'abaco dei manufatti agricoli.

L.3 - Ristrutturazione edilizia di tipo A con possibilità di inserimento di nuovi orizzontamenti nel rispetto dell' abaco dei manufatti in zona agricola (con possibilità di ricostruzione della parte di edificio crollato).

L.4 - Ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di ampliamenti secondo quanto previsto dall'art. "Piccoli ampliamenti" nel rispetto dell'abaco dei manufatti agricoli.

L.5 - Demolizione del fabbricato produttivo esistente e realizzazione di nuove costruzioni con massimo due piani fuori terra.
 L'attuazione dell'intervento è condizionata alla dismissione di tutte le aree a verde agricolo e delle aree per viabilità (corso Cervi) incluse nell'area di intervento.
 Prima dell'esecuzione dei lavori si dovrà provvedere alla bonifica dei suoli qualora le verifiche dovessero evidenziarne la necessità.
 Nell'area a verde agricolo non potranno essere realizzati edifici/strutture neanche a servizio delle attività agricole.
 Il progetto dovrà tener strettamente conto delle caratteristiche ambientali dell'intorno ed in particolare degli edifici inclusi nell'area di intervento; particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento della larghezza delle maniche, ai materiali di rivestimento e di copertura, al colore delle finiture di facciata, alla forma e proporzioni delle aperture e dei sistemi di oscuramento, alla forma planimetrica dell'edificio, alla tipologia delle recinzioni.

Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti; gli scavi potranno essere eseguiti ad una distanza non inferiore a 6 m dalle stesse.

Tutte le aree libere del lotto fondiario – anche su soletta – dovranno essere sistemate a verde.

Contestualmente al nuovo insediamento residenziale dovrà essere realizzata una barriera verde di protezione lungo il margine sud-est del lotto.

L.6 – Interventi sul fabbricato esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono consentiti piccoli ampliamenti in applicazione delle Norme di Attuazione e di disposizioni legislative incentivanti (Piano Casa), se non già sfruttati successivamente alla data di approvazione del PRGC vigente (4 marzo 2002).

- (1) La Sul a destinazione d'uso CD 5-7 nel lotto L5 è limitata ad un max. di 500 mq.
- (2) Cambiamento di destinazione d'uso.
- (3) Recupero dell'edificio residenziale esistente.
- (4) E' consentito lo spostamento di max 500 mq di Sul a destinazione d'uso RE dal lotto L.3 al lotto L.5. Sul lotto L.5 potrà essere trasferita Sul a destinazione residenziale proveniente da altro ambito del territorio comunale, fermo restando il predetto limite massimo di 500 mq complessivi.
- (5) E' richiesto un minimo di un posto auto per ciascun alloggio, con un minimo comunque pari al 40% della Sul. Nel lotto L5: i parcheggi privati devono essere realizzati nel sottosuolo.
- (6) Nel lotto L3: per la destinazione d'uso RE è richiesta una superficie a parcheggio privato non inferiore al 30% della Sul;



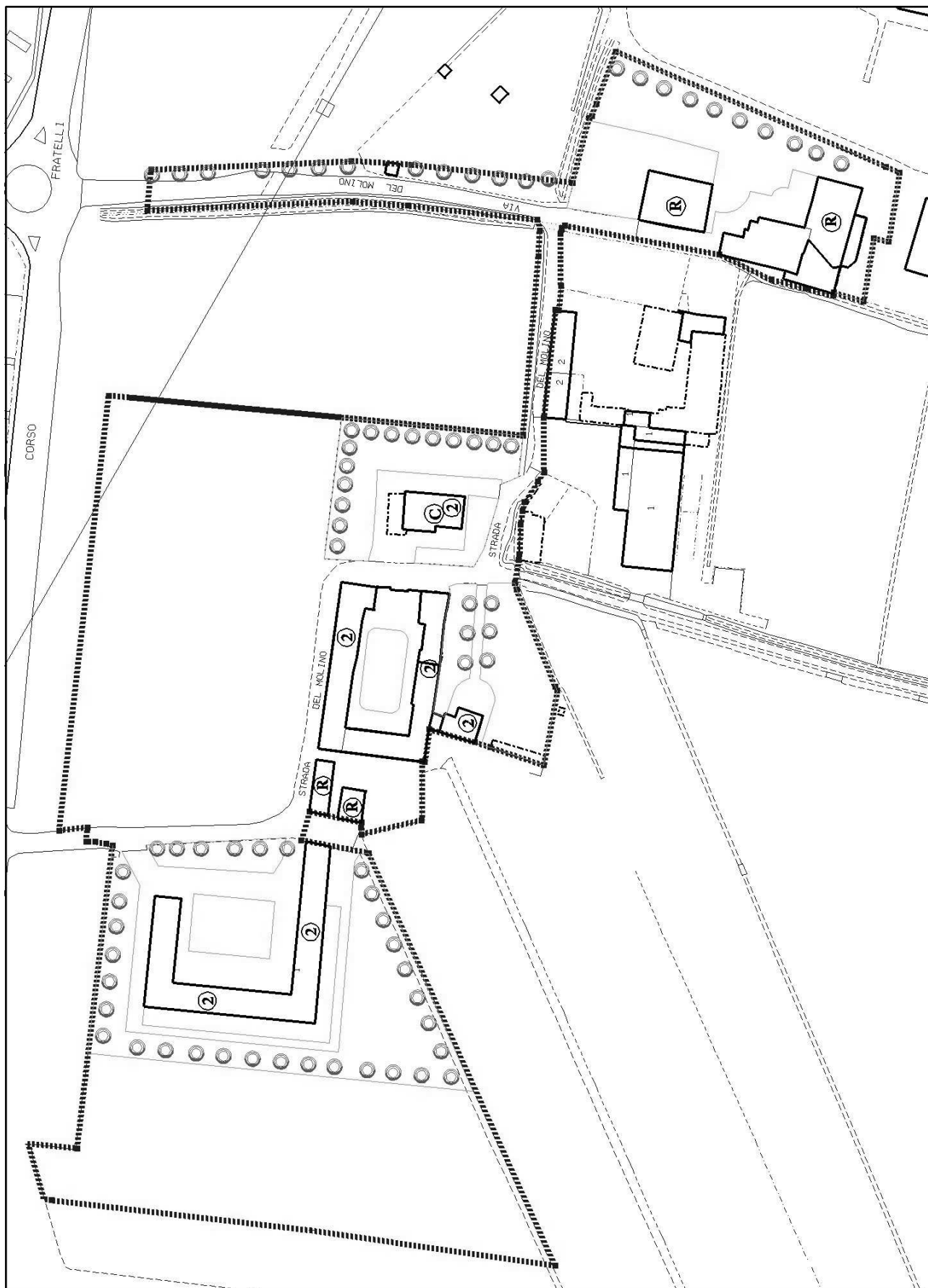
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



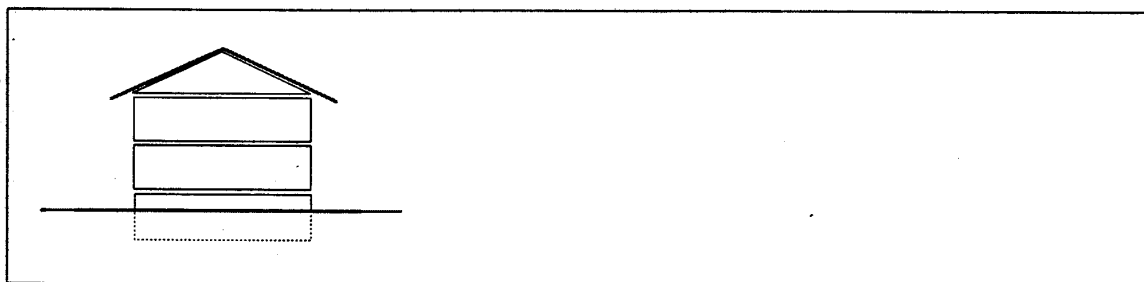
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

AREA DI INTERVENTO "PARCO MARTIN LUTHER KING" 45

SUBZONA URBANISTICA Z12

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,05
• superficie territoriale	m ²	380.000
• superficie fondiaria	m ²	16.986
• superficie per viabilità e servizi	m ²	105.557
• verde agricolo	m ²	257.457

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
interesse com.	-
verde e sport	62383
parcheggi	
viabilità	43.174
Totale	105557

La capacità edificatoria derivante dalle aree non ancora pubbliche incluse nell'area di intervento è pari a 14.974 mq. La capacità edificatoria potrà essere realizzata nel lotto L1 oppure essere trasferita in conformità con le previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.

- destinazione d'uso principale AA, CD 1- 4 - 5, PA
- destinazione d'uso secondaria -
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata.

LOTTE DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m² 7.000
- Sul stimata da demolire m² -
- h max della costruzione m. 18
- parcheggi privati % Sul 30
- verde privato % Sf 15

Nel lotto L.1 sono ammesse attività commerciali riconducibili alle tipologie individuate all'art. 5 comma 6 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i. (merci ingombranti) e che pertanto non richiedano l'individuazione di una localizzazione commerciale.

nuovo carico urbanistico CD m² 7.000

OBIETTIVI: Conservazione di aree libere con destinazione agricola e sportiva.
Ricostruzione del paesaggio agricolo – siepi, filari, bealere – e realizzazione di fascia verde a siepe campestre lungo corso Allamano.
Realizzazione di area sportiva-ricreativa, con impianti per il gioco del calcio, altre attrezzature sportive complementari, all'aperto e al coperto, con servizi accessori.
Implementazione dei percorsi ciclopeditoni, ed in particolare realizzazione di attraversamento ciclopeditono per il collegamento tra corso King e le aree in Rivoli prospettanti su Corso Allamano.

PRESCRIZIONI: La realizzazione di strutture di servizio all'attività agricola - da realizzarsi nel rispetto delle norme generali di PRG - è consentita esclusivamente nelle aree agricole esterne al perimetro dell'area di intervento e nelle aree individuate con campitura rigata nella planimetria delle prescrizioni di progetto.

Il progetto dell'area sportiva dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

L'altezza massima degli edifici nell'area sportiva e ricreativa è pari a 10 m.

Almeno il 50% della superficie dovrà essere alberata con specie di alto fusto. Per gli interventi a verde dovrà essere fatto ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive e arboree autoctone adatte alle condizioni stazionali e, prima della realizzazione dei suddetti interventi, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

Le aree a parcheggio sono previste all'esterno dell'area di intervento, lungo corso King ed eventualmente, qualora in fase di progettazione dell'area sportiva ne emergesse la necessità, lungo corso Cervi; all'interno dell'area sportiva sono consentiti spazi a parcheggio per i mezzi di servizio nella quantità strettamente funzionale alla gestione degli impianti, da determinarsi in fase di progettazione.

I percorsi interni dovranno essere pedonali e in parte ciclabili, accessibili esclusivamente a mezzi di emergenza, soccorso e manutenzione, e dovranno essere disposti in modo da favorire la circolazione tra gli impianti sportivi.

Dovrà essere garantita la possibilità di un eventuale collegamento ciclabile tra la ciclopista esistente in corso King e quella in direzione di Rivalta ora in fase di studio da parte della Provincia di Torino nell'ambito delle opere compensative del termovalorizzatore.

La superficie impermeabile, sia essa dedicata ad impianti al coperto, aree pavimentate, tribune, spogliatoi, percorsi sportivi, non dovrà essere superiore al 15% delle superficie complessiva. Le superfici coperte – incluse nelle quantità precedenti – non potranno essere superiori al 40% della superficie impermeabile massima ammessa.

Al fine di contenere ulteriormente la superficie impermeabile, gli spazi a parcheggio all'interno dell'area di intervento e la viabilità interna all'area dovranno essere realizzati con soluzioni che consentano la loro permeabilità.

Nella progettazione degli edifici, strutture, attrezzature ed impianti dovranno utilizzarsi tecnologie eco-compatibili e tecniche per il risparmio energetico.

Nella sistemazione dell'area dovrà essere previsto e consentito l'accesso al canale da parte del Consorzio Bealera di Orbassano e dei mezzi operativi necessari alla manutenzione.

Per quanto riguarda la presenza dell'elettrodotto, la fascia di rispetto riportata negli elaborati grafici è da ritenersi indicativa; progetti di intervento ricadenti nell'ambito di detta fascia o in area immediatamente adiacente potranno essere realizzati previo parere favorevole dell'ente gestore della linea elettrica.

Lo sviluppo del progetto potrà comunque prevedere, se necessario, lo spostamento / interrimento dell'elettrodotto in accordo con l'Ente Gestore.

Il lotto L1 può essere realizzato per parti; il primo intervento dovrà garantire l'attuabilità di quelli successivi, anche mettendo a disposizione le aree fondiarie necessarie per l'edificazione. Dovrà inoltre essere presentata una simulazione progettuale in grado di dimostrare l'effettiva attuabilità e coerenza degli interventi successivi.

Nella progettazione degli edifici, strutture, attrezzature ed impianti dovranno utilizzarsi tecnologie eco-compatibili e tecniche per il risparmio energetico.

La dotazione di servizi ed attrezzature relativa alle attività commerciali nel lotto L.1 dovrà rispettare quanto prescritto dalla normativa regionale in materia; gli standard potranno essere soddisfatti anche

attraverso l'individuazione di superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel sottosuolo.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.

AREA DI INTERVENTO "PARCO MARTIN LUTHER KING" 45



Stato di fatto, planimetria

scala 1:5000



Prescrizioni di progetto, planimetria

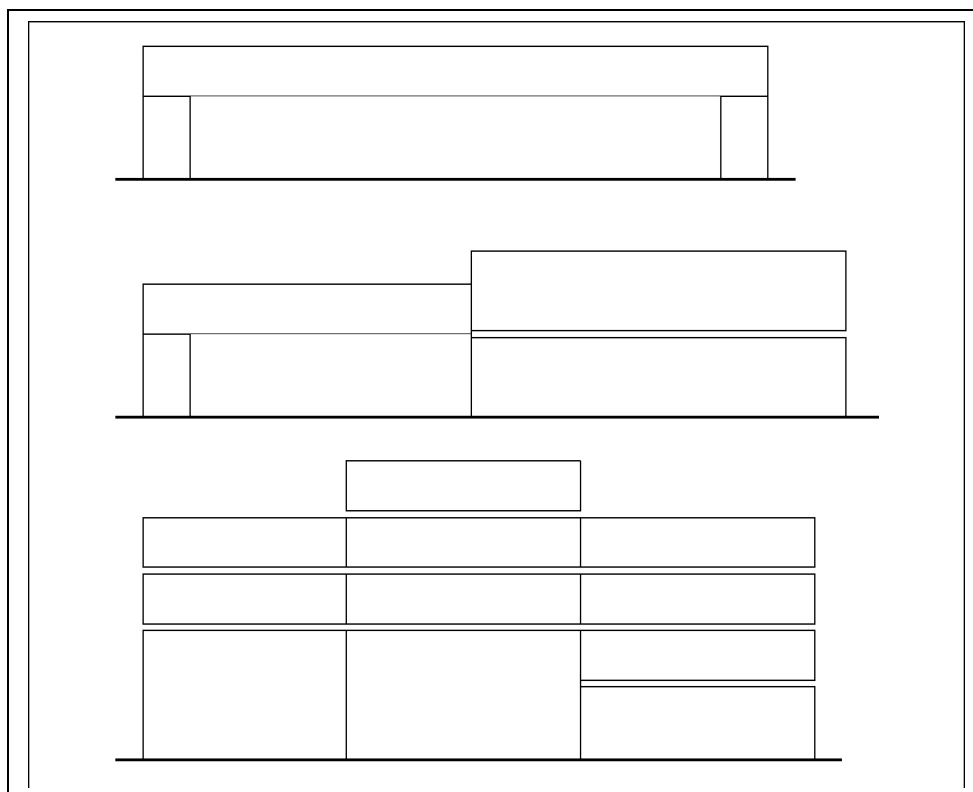
scala 1:5000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:5000

AREA DI INTERVENTO "PARCO MARTIN LUTHER KING" 45



Indicazioni di progetto, schemi di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z13

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- | | | |
|--------------------------------------|----------------|--------|
| • superficie territoriale | m ² | 35.909 |
| • superficie fondiaria | m ² | 17.931 |
| • superficie per viabilità e servizi | m ² | 2.481 |
| • superficie a parco | m ² | 15.497 |

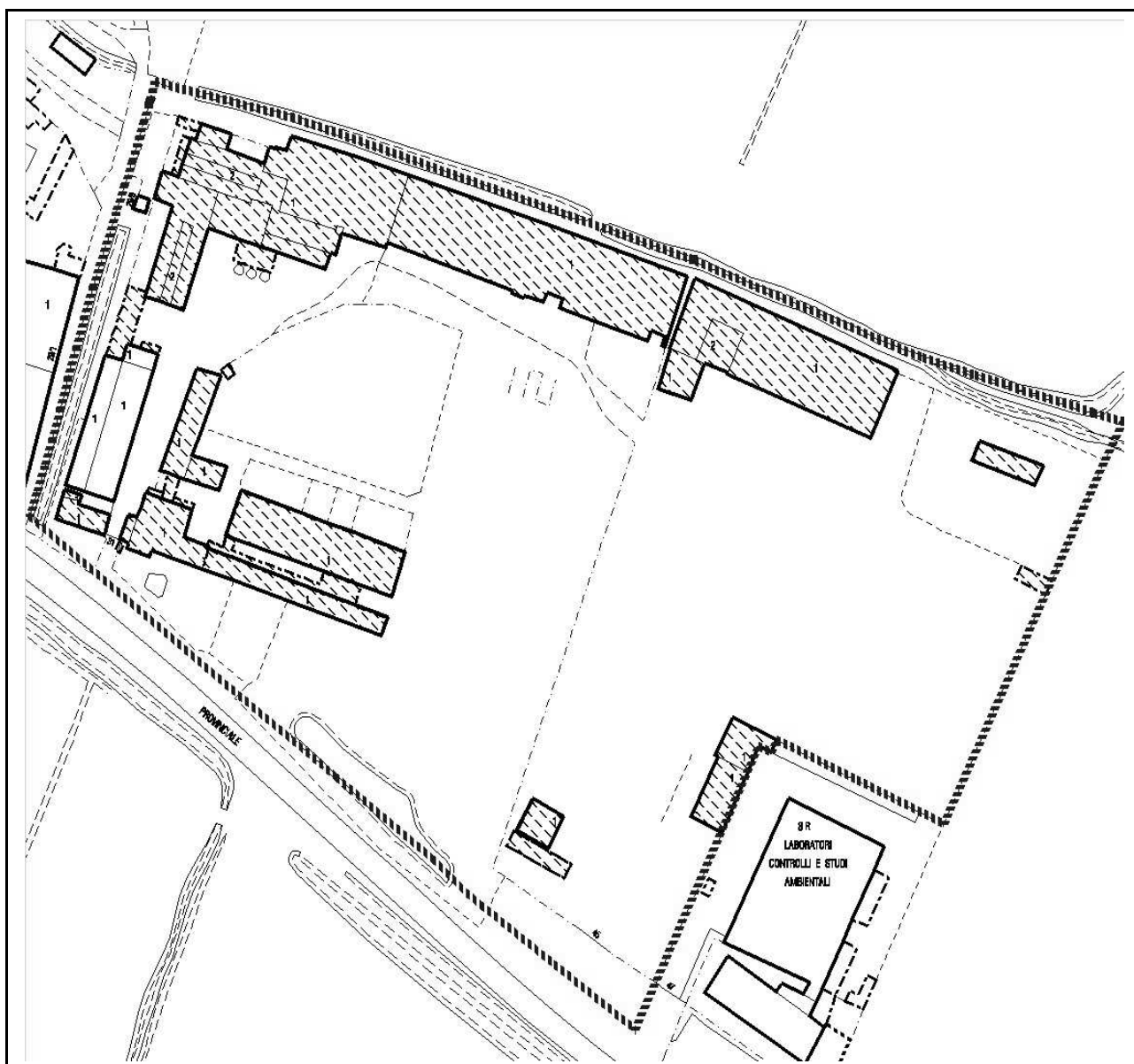
Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
attrezzature per TR - CD	2.481
viabilità'	-
parco	15.497
Totale	17.978

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| • destinazione d'uso principale | TR |
| • destinazione d'uso secondaria | CD 5 - 6 - 8 (1) |
| • modalità di intervento | Permesso di costruire convenzionato |
| • caratteristiche dell'intervento | Edilizia privata |

- | | |
|---------------------------|---|
| • LOTTI DI INTERVENTO: | L.1 |
| • Sul max edificabile | m ² 3.200 + 1.500 CD 8 interrato |
| • Sul stimata da demolire | m ² 1.500 |
| • h max della costruzione | m. 5,00 |
| • parcheggi privati | % Sul 40 |
| • verde privato | % Sf 40 |

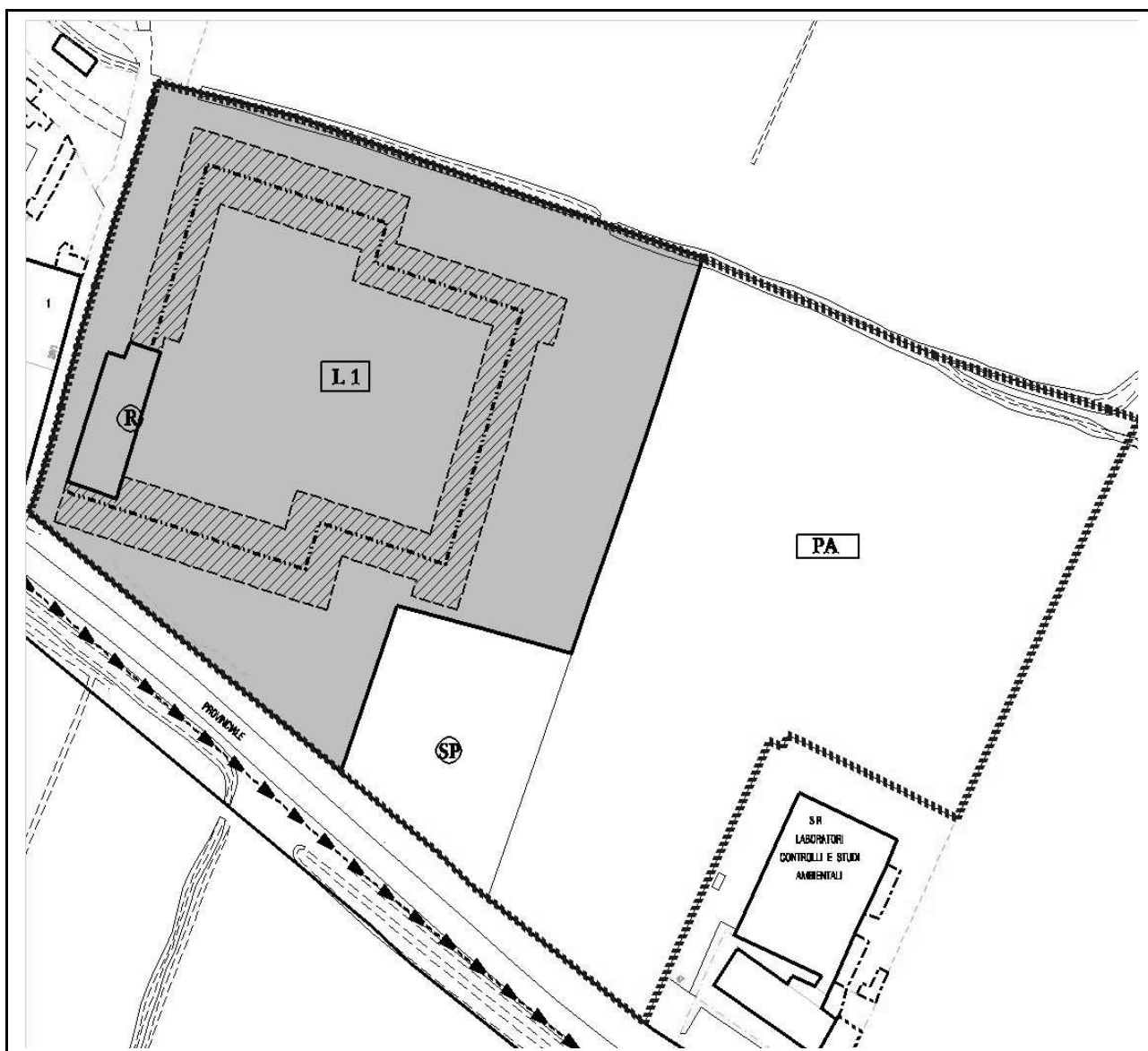
OBIETTIVI: Ricostituzione della caratteristica corte delle cascine grugliaschesi con inserimento di attività ricettive e direzionali.
Formazione di area a parco.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati, parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
(1) E' consentito ricavare magazzini nel sottosuolo per un massimo di mq 1.500.



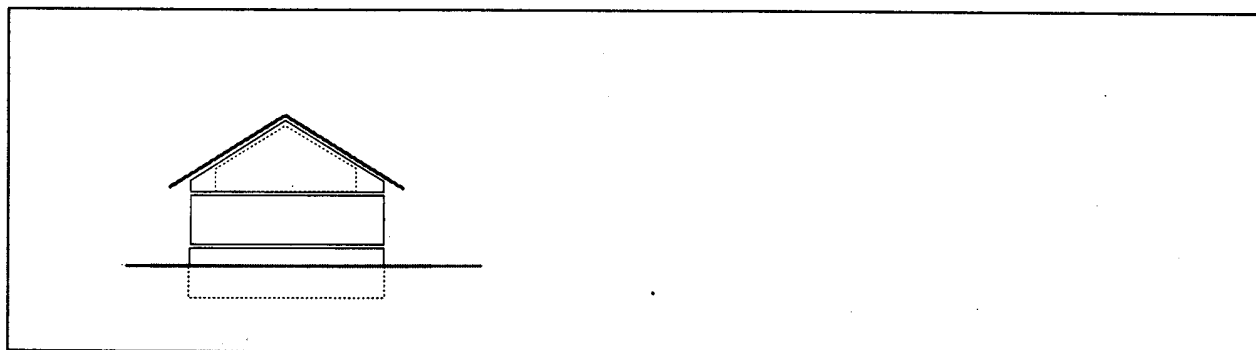
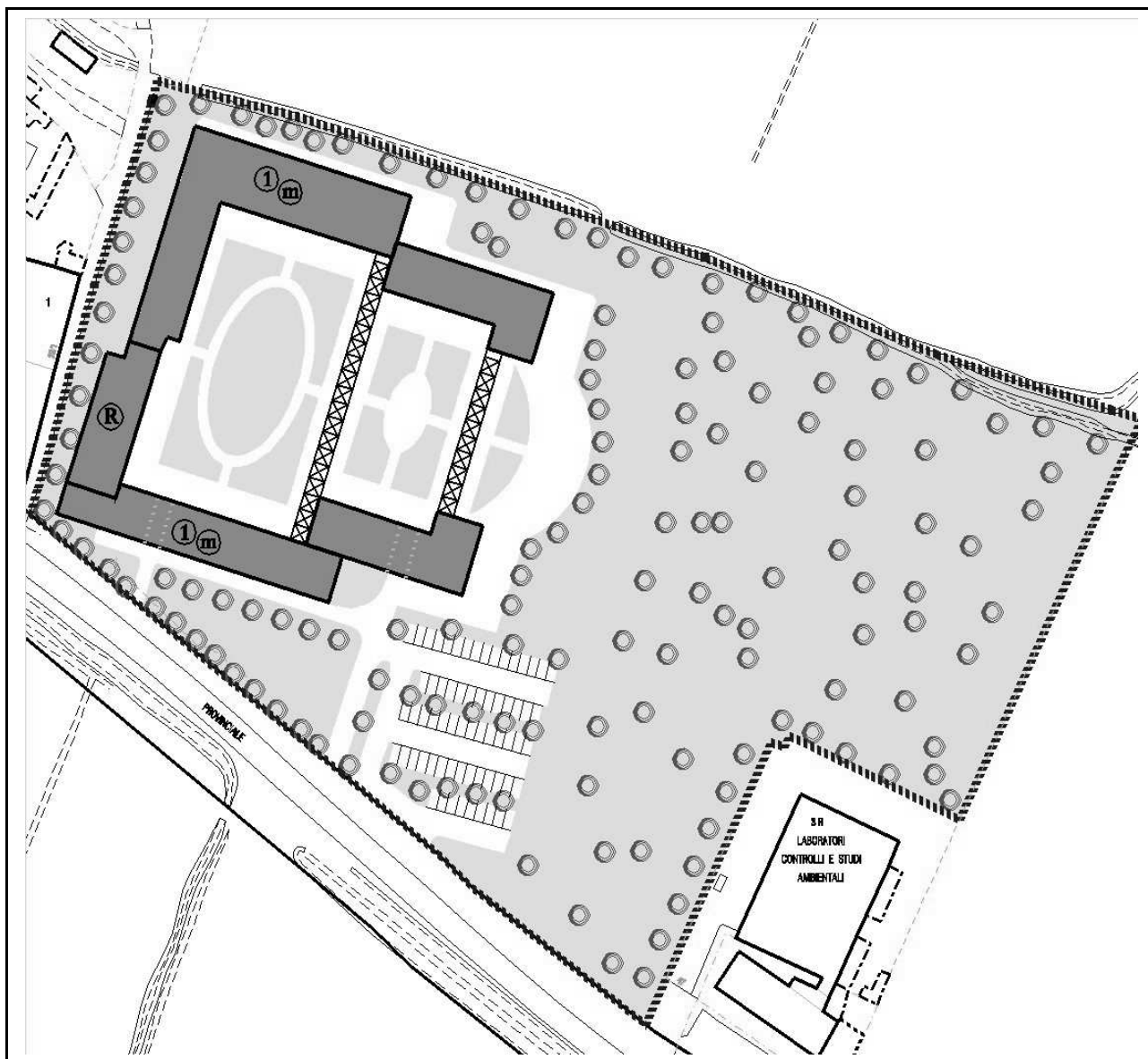
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000







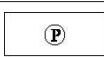








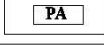


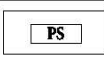





Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z13

L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 44.100
- superficie fondiaria m² 35.220
- superficie per viabilità e servizi m² 8.880

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità'	8.880
Totale	8.880

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1 L.2 L.3
- destinazione d'uso principale RE RE AA - TR 2-3
- destinazione d'uso secondaria CD 2-3-5-6-7-TR CD 2-3-5-6-7-TR -----
 Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- Sul max edificabile m² 3.000 1.000 400
- Sul stimata da demolire m² 2.400 (AA) 450 300
- h max della costruzione m 10,00 7,00 7,00
- parcheggi privati % Sul 40 40 40
- verde privato minimo m² 5.000 1.500 ----

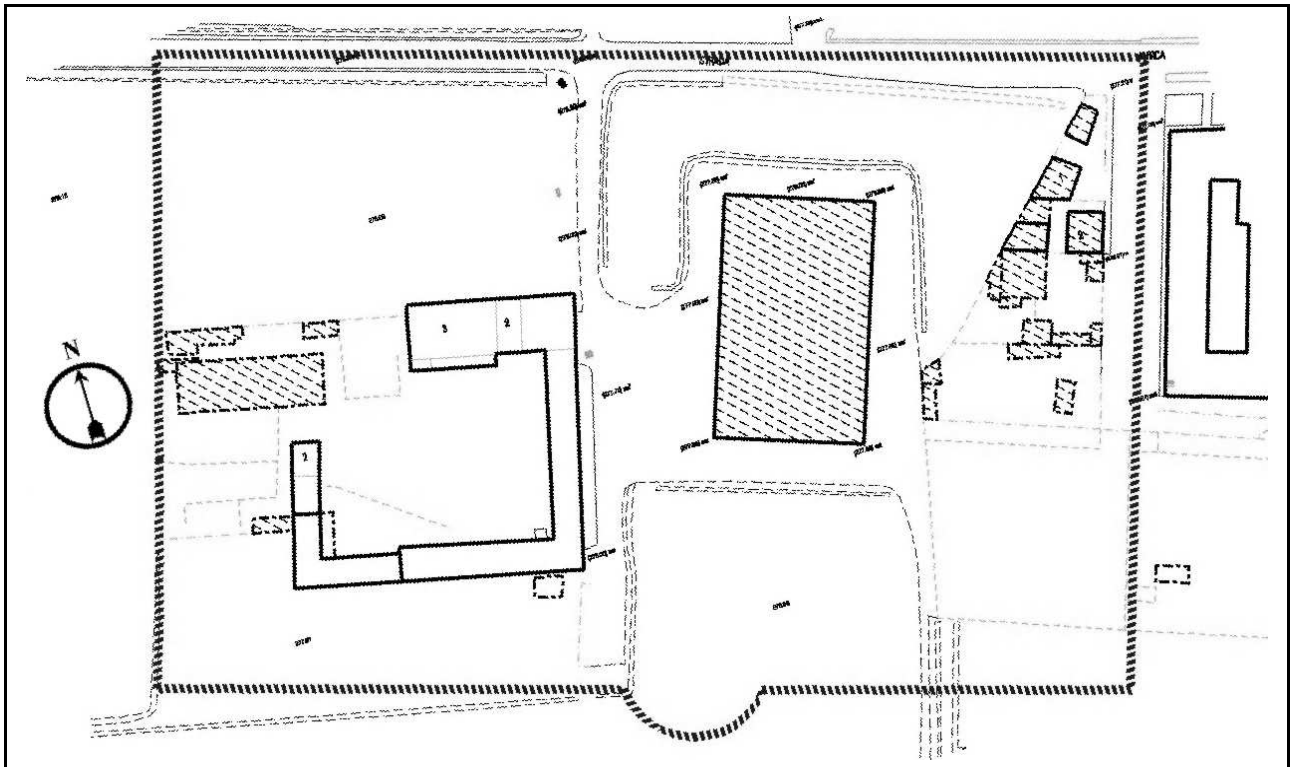
nuovo carico urbanistico RE m² 4.000 TR m² 400 e m² 1.200 di recupero con cambio di destinazione d'uso

OBIETTIVI: Apertura di una viabilità da Strada Antica di Grugliasco a via Marzabotto.
 Demolizione di edifici a tipologia industriale in contrasto con l'ambiente circostante.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti indicati.
 Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
 La concimaia deve essere spostata dalle abitazioni sino al rispetto dei regolamenti vigenti in materia.

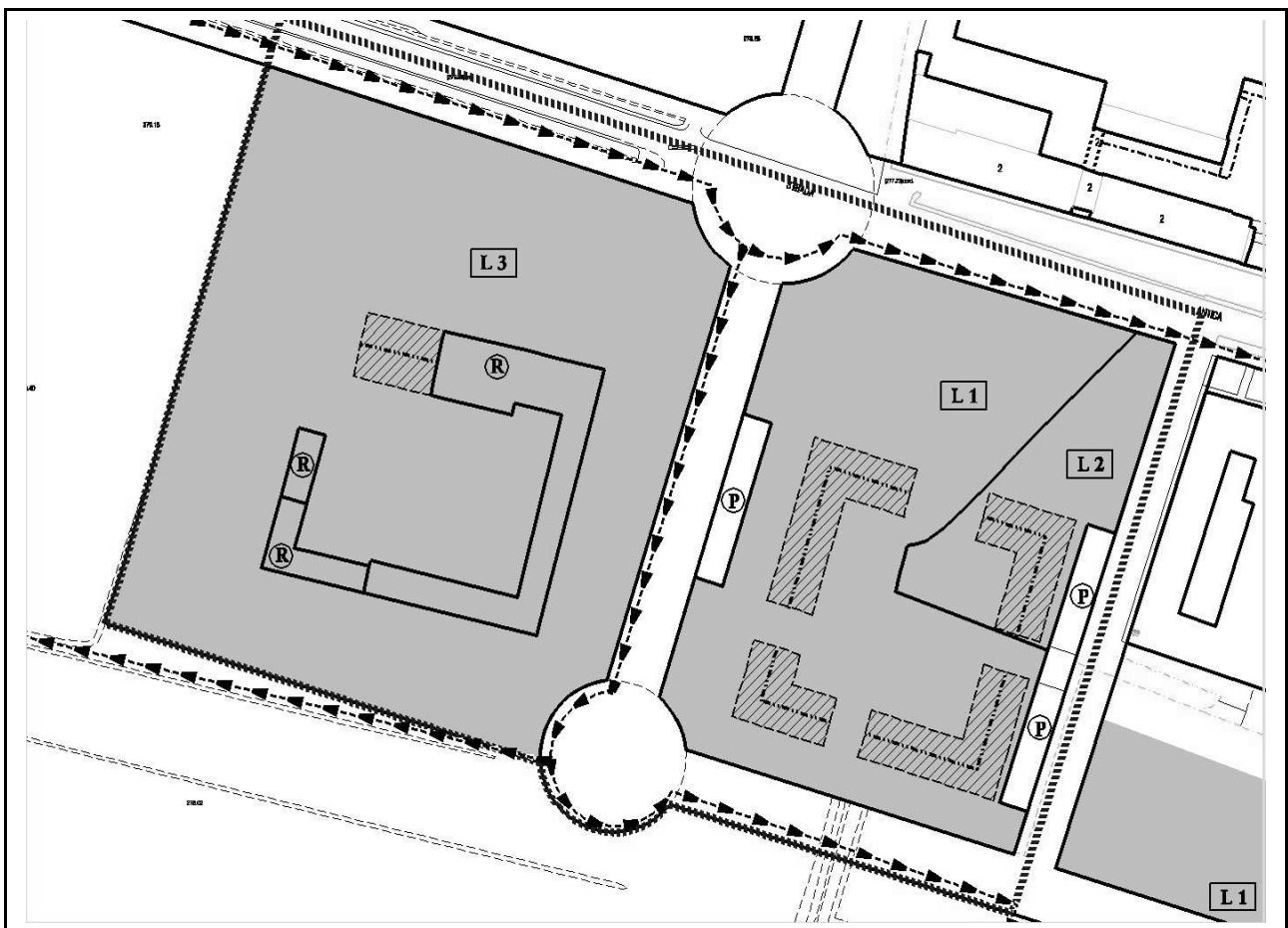
L1-L2 Realizzazione di edifici a a corte altezze differenziate (2-3 p.f.t.) secondo i criteri indicati.

L3 Realizzazione di edificio in aderenza a quello rurale esistente nello stesso L3.
 Recupero dei fabbricati originari destinati a residenza rurale.



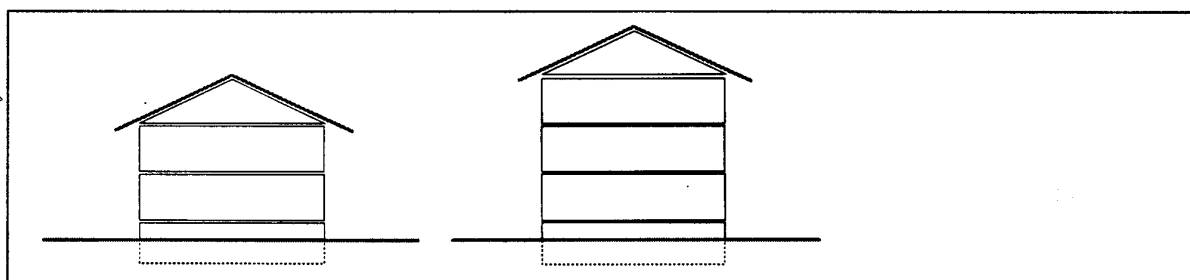
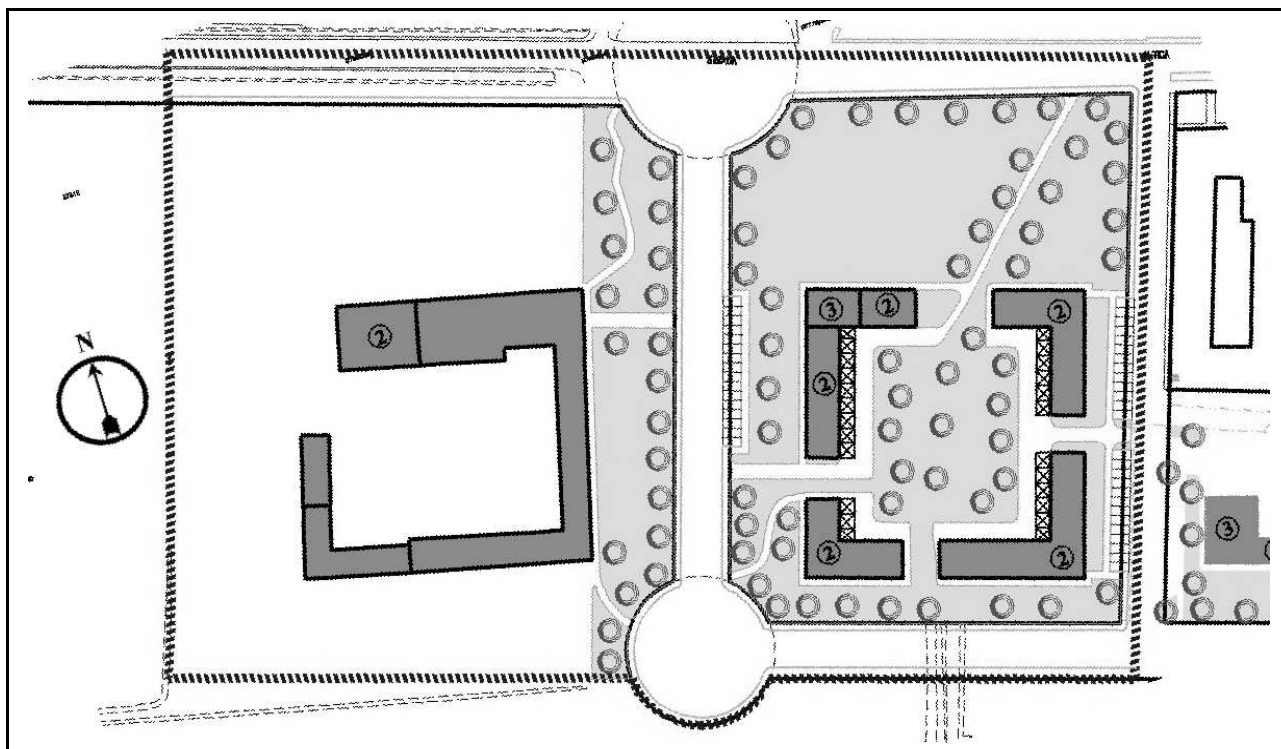
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schemi di sezioni

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z13

L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- | | | |
|--------------------------------------|----------------|--------|
| • superficie territoriale | m ² | 44.900 |
| • superficie fondiaria | m ² | 2.066 |
| • superficie per viabilità e servizi | m ² | 4.816 |
| • superficie per parco sportivo | m ² | 38.018 |

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
viabilità	3.212
Parco sportivo su area privata	38.018
attrezzature per TR- CD	1.604
Totale	42.835

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • destinazione d'uso principale | TR - CD 2 - 3 - 6 - 7 - Attrezzature sportive all'aperto su area privata
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 mq di SUL |
| • destinazione d'uso secondaria | ----- |
| • modalità di intervento | Concessione edilizia convenzionata. |
| • caratteristiche dell'intervento | Edilizia privata |

- | | | |
|---------------------------|---|--------|
| • LOTTI DI INTERVENTO: | L.1 | L.2 |
| • Sul max edificabile | m ² 200 | 1200 |
| • Sul stimata da demolire | m ² ---- | |
| • h max della costruzione | m. 4,00 | 7,00 |
| • parcheggi privati | % Sul 30 | 30 (1) |
| | Per la destinazione CD2-3-6-7 il parcheggio previsto è pari al 30 della SUL | |
| • verde privato | % Sf ---- | ----- |

nuovo carico urbanistico TR-CD m² 1400

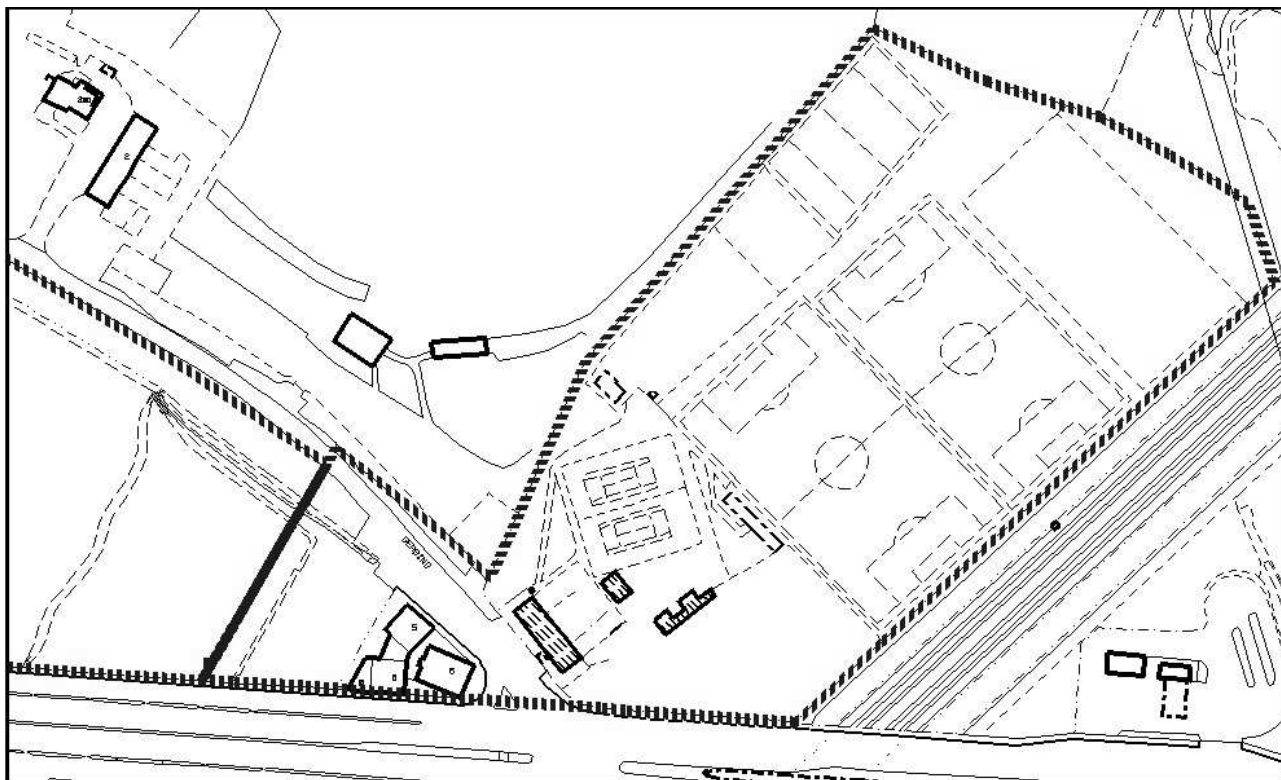
OBIETTIVI: Sistemazione di tratto di viabilità in fregio all'intervento, riqualificazione area sportiva
realizzazione di parcheggio ad uso pubblico

PRESCRIZIONI: Nel lotto 1 è consentita la destinazione d'uso RE negli edifici affacciantisi su Corso Allamano fatta eccezione per il P.T.
Le aree per servizi attinenti al lotto 1 poste ad ovest degli edifici esistenti, per una superficie di 1600 mq, potranno essere private di uso pubblico, da disciplinare con convenzione. Non meno di 500 mq dovranno essere destinati a parcheggio.
L'attuazione dell'area per servizi dovrà essere contestuale alla realizzazione delle nuove superfici previste nel lotto.
Il lotto 2 è funzionale alle attrezzature sportive su area privata poste a nord; tutti i servizi alle attrezzature sportive (spogliatoi, magazzini etc.) devono essere ubicati nella nuova costruzione.
L'attuazione del lotto 2 è subordinata alla demolizione dei manufatti esistenti e alla cessione delle aree occorrenti per l'allargamento di Strada del Gerbido, con la sistemazione del tratto incluso nell'area 49.

Nelle more di attuazione, nel lotto L.2, è consentita la realizzazione di attrezzature di servizio alle attività sportive attualmente presenti (spogliatoi, depositi, locali per la gestione del centro sportivo, pubblici esercizi strettamente connessi alle attività sportive per un massimo di 100 mq di Sul) nella misura massima complessiva di mq 800 di Sul. Nel calcolo della Sul sono comprese tutte le superfici dei manufatti esistenti. Gli stessi interventi dovranno altresì prevedere un adeguato numero di posti auto.

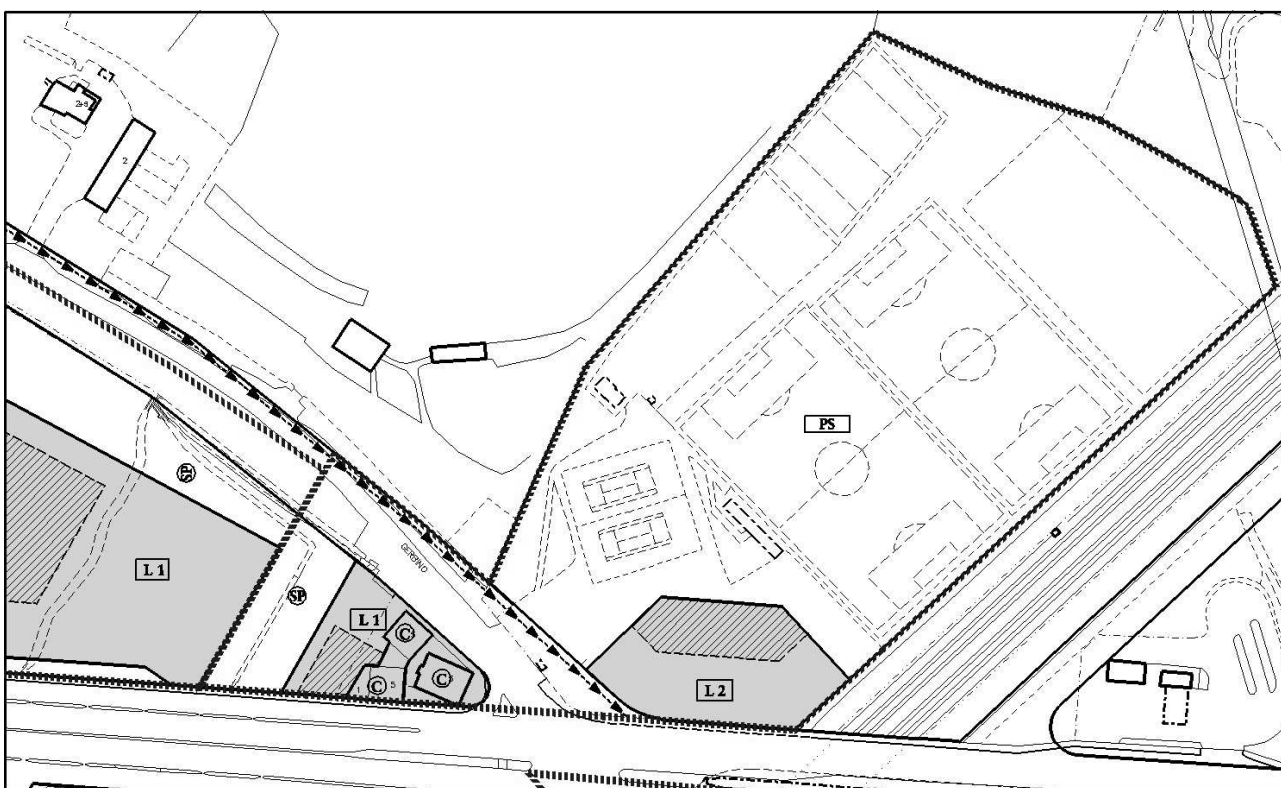
(1) Parcheggi:

Per le attività sportive devono essere soddisfatti gli standard per parcheggi privati previsti dalle specifiche normative. I parcheggi in superficie devono essere alberati con alberi ad alto fusto, minimo un albero ogni tre posti auto.



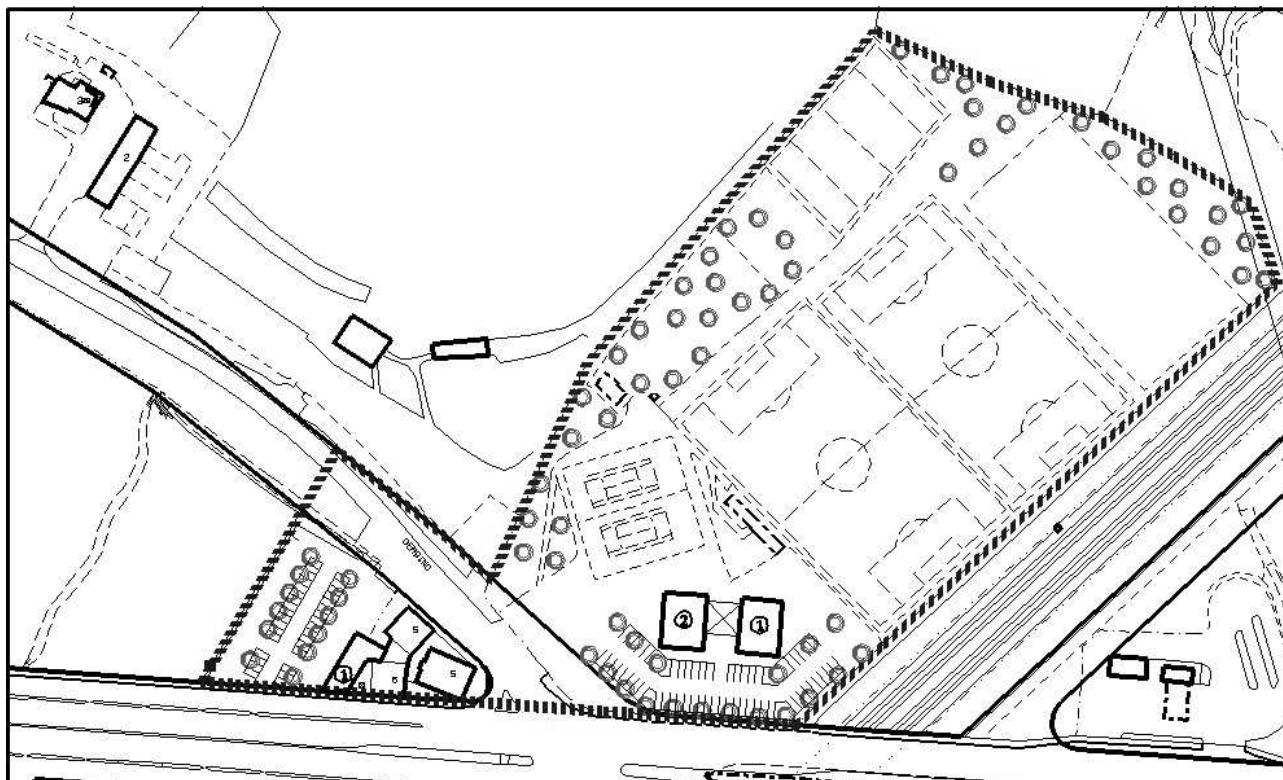
stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z13

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

• superficie territoriale	m ²	59.600
• superficie fondiaria	m ²	19.692
• superficie per viabilità e servizi	m ²	10.769
• superficie per parco	m ²	29.139

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
viabilità	7.589
parco	29.139
attrezzature per TR,CD	3.180
Totale	39.908

• destinazione d'uso	TR, PA, CD 1, 4, 6, 7, 8
• modalità di intervento	P. di c. convenzionato
• caratteristiche dell'intervento	Edilizia privata

• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1
• Sul max edificabile	m ² 5.600
• Sul stimata da demolire	m ² -----
• h max della costruzione	m 15,00
• parcheggi privati	% Sul 30
• verde privato	% Sf 40

nuovo carico urbanistico TR-CD m² 5.600

OBIETTIVI: Realizzazione di un insediamento CD, TR, PA.
Realizzazione di tratto di percorso ciclabile di collegamento tra la ciclabile esistente su strada del Gerbido e corso Allamano.
Realizzazione di fascia verde alberata tra l'area fondiaria e la bealera di Grugliasco lungo strada del Gerbido.
Realizzazione di area per attrezzature a servizio dei nuovi insediamenti.

PRESCRIZIONI: E' ammessa la realizzazione per parti a condizione che l'intervento realizzato sia organico e coerente con il sistema delle urbanizzazioni esistenti e previste e che ciò non precluda, in qualche modo, l'attuazione delle parti rimanenti.

L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio è limitato agli esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq e che pertanto non richiedano l'individuazione di localizzazioni o addensamenti commerciali; è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita, previo riconoscimento di addensamento commerciale arteriale A5 .

L'intervento è condizionato al rispetto di tutte le prescrizioni e di tutte le eventuali opere da realizzare che, nel caso di riconoscimento di addensamento commerciale A5, saranno definite dal PUC come funzionali all'intervento.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico al servizio degli insediamenti con destinazione CD-TR è pari al 100% della Sul. In ogni caso dovrà esser rispettato lo standard a parcheggio di cui alla DCR Regionale n. 191-43016 del 20 Novembre 2012, nonché alla DGR 85-13268 dell'8/2/2010 nel merito del fabbisogno di parcheggi relativi alla destinazione d'uso CD6. La dotazione di aree a parcheggio può essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano, negli edifici e loro coperture nonché nel sottosuolo.

La conformazione delle aree a servizi indicata nelle prescrizioni di progetto potrà subire variazioni in relazione allo sviluppo progettuale, ferma restando la realizzazione di fascia verde alberata verso strada del Gerbido indicata tra gli obiettivi.

L'accesso e l'uscita veicolare dall'insediamento dovrà avvenire esclusivamente dal Corso Allamano.

L'eventuale spostamento e/o copertura della derivazione minore che attualmente attraversa l'area in direzione nord-sud, ove necessaria per l'attuazione degli interventi o per specifiche esigenze tecniche, potrà essere consentita ferma restando la necessità di non modificare il regime di deflusso idraulico, da dimostrare con presentazione di specifica relazione redatta da tecnico competente da allegare all'istanza di Permesso di Costruire e previo parere favorevole dei competenti uffici comunali.

La fascia di rispetto di 20 m su ambo i lati della bealera di Grugliasco e quella di 10 m sulla derivazione minore sempre su ambo i lati (5 m nel caso di eventuale copertura) sono inedificabili.

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo gli stalli delle aree a parcheggio in superficie devono essere realizzate con soluzioni progettuali che consentano la permeabilità del suolo, nonché alberate con alberi ad alto fusto, con un minimo di un albero ogni tre posti auto.

La superficie a verde privato deve essere su terrapieno e garantire ampie superfici alberate ad alto fusto e l'introduzione di sistemazioni a verde di tipo naturalistico.

Dovrà essere minimizzato l'impatto ambientale dell'intervento, prevedendo il recupero delle acque piovane per l'irrigazione del verde e la scelta di materiali eco compatibili.

Il progetto dell'intervento dovrà essere completato da specifica relazione che attesti e dimostri il rispetto di quanto eventualmente emerso a seguito della procedura di VAS.

Prima dei lavori dovrà essere accertato il quadro geologico-tecnico locale attraverso una specifica indagine effettuata ai sensi del D.M. n. 47 dell'11/03/1998.

L'intervento edilizio sarà assoggettato al pagamento del Contributo Straordinario (CSU) di cui all'art. 16, comma 4 punto d – ter del DPR 380/01 in aggiunta al contributo straordinario determinato in misura pari al 15% della quota del contributo di costruzione; l'ammontare complessivo sarà determinato con specifica stima secondo le modalità stabilite dal vigente Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000





















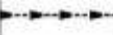





Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z13
L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 4.624
- superficie fondiaria m² 4.624
- superficie per viabilità e servizi m² -

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
viabilità	-
attrezzature per TR-CD	-
Totale	-

- destinazione d'uso principale PA, CD 1-4-5-6-7
- destinazione d'uso secondaria -
- modalità di intervento Permesso edilizio convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1

- Sul max edificabile m² pari a esistente
- Sul stimata da demolire m² quella indicata in planimetria
- h max della costruzione m. 7,00
- parcheggi privati % Sul (1)

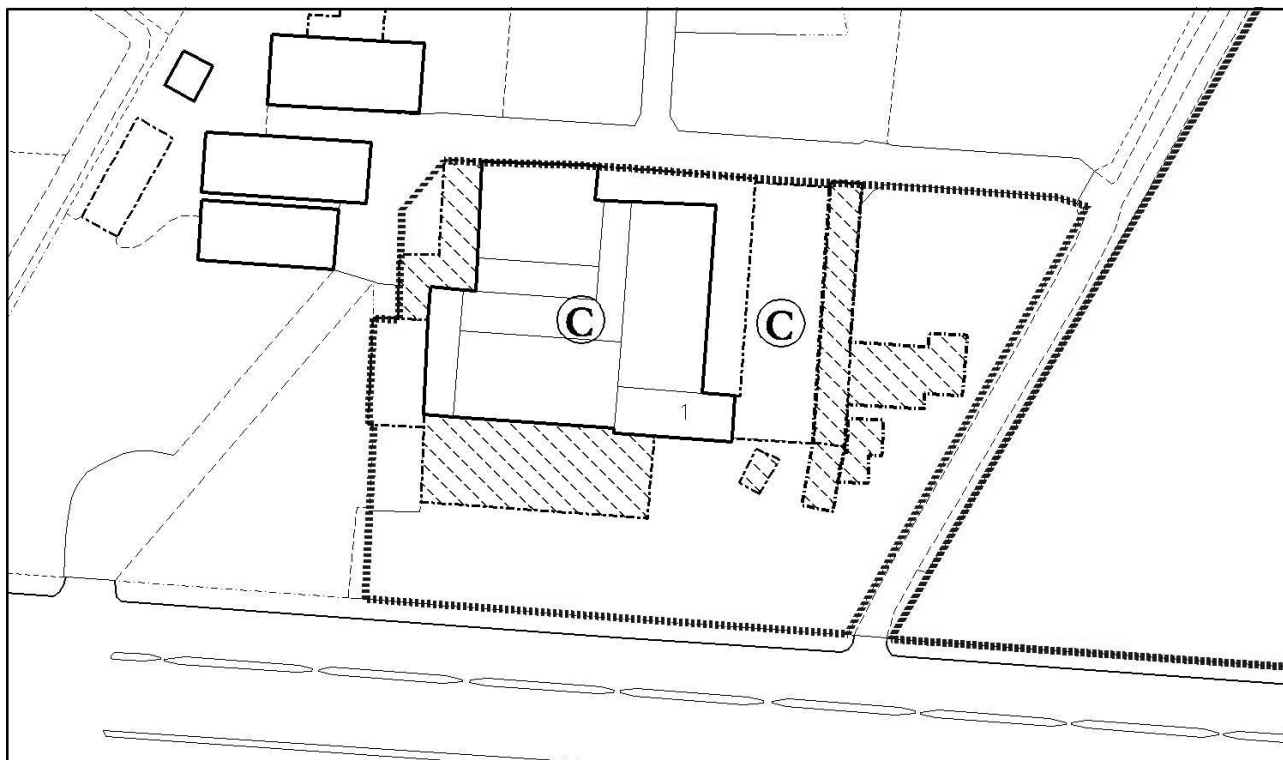
- verde privato % Sf -

nuovo carico urbanistico *CD m² -*

OBIETTIVI: Riqualficazione fronti su Corso Allamano relativi a complesso commerciale derivante da condono edilizio.

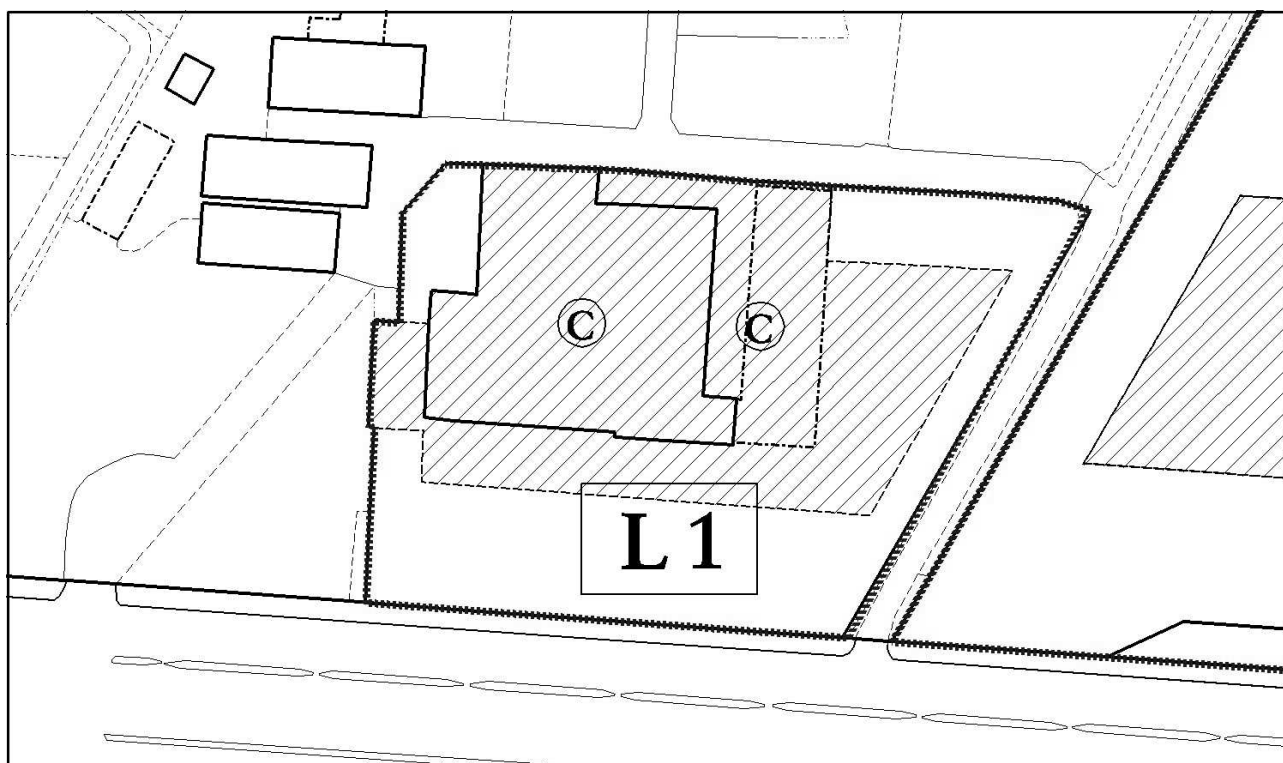
PRESCRIZIONI: L'immobile può essere assoggettato ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento delle superfici esistenti, che potranno anche essere oggetto di demolizione e ricostruzione. In caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti dell'area di concentrazione volumetrica prevista nella scheda, definita prevedendo un arretramento dal corso Allamano non inferiore a quello del fabbricato esistente.

(1) La quantità minima di parcheggio privato è pari alla quantità esistente. In caso di variazione di tipologia di struttura distributiva dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia con particolare riferimento alla DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive varianti; le quantità di parcheggio richieste saranno reperibili anche in apposite attrezzature multipiano, negli edifici e loro coperture nonché nel sottosuolo.



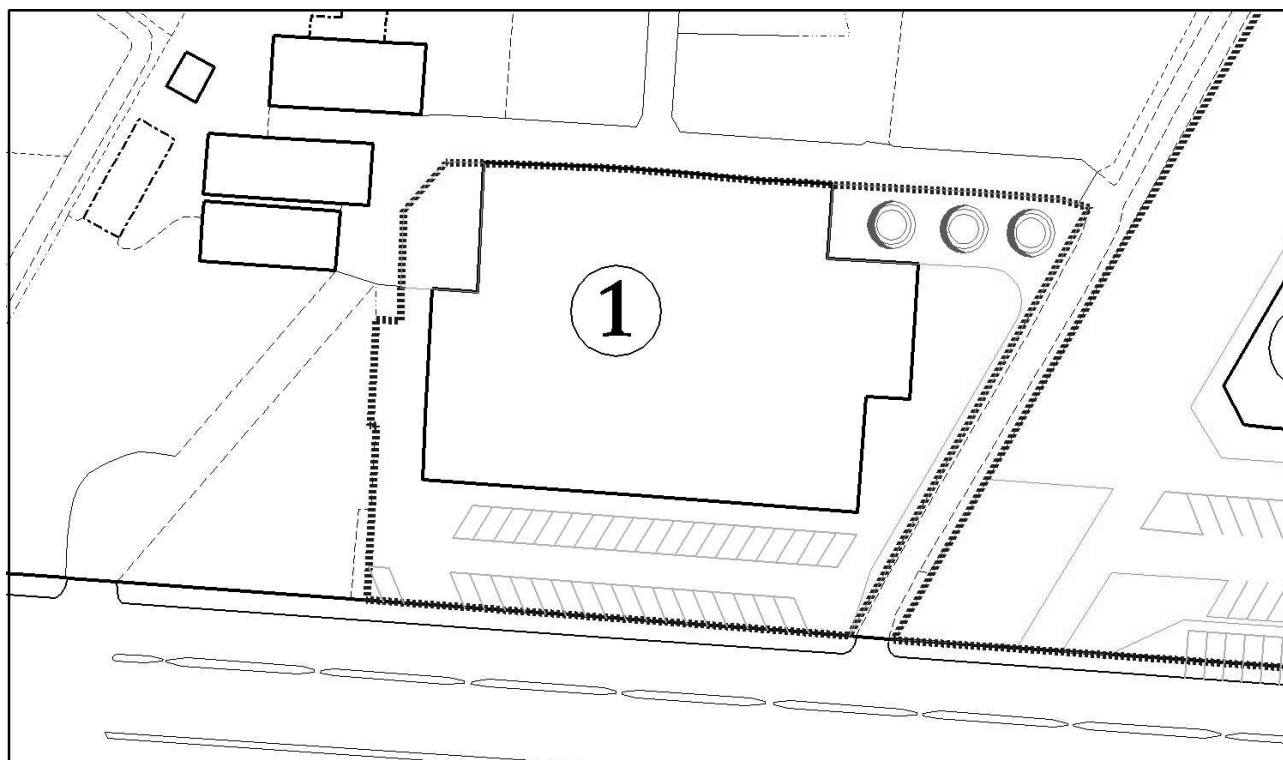
Stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



Prescrizioni di progetto

scala 1:1000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:1000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z13L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 7.497
- superficie fondiaria m² 7.497
- superficie per viabilità e servizi m² -

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
-	-
Totale	-

- destinazione d'uso principale RE - CD6 - TR
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 0.8 mq per ogni mq di Sul demolita da realizzarsi nell'area di concentrazione volumetrica individuata nella planimetria delle prescrizioni di progetto [1]
- Sul stimata da demolire m² 895 (tutti i fabbricati e manufatti indicati in planimetria)
- h max della costruzione m 8.00
- distanza dai confini di proprietà m 10.00 rispetto al confine a nord
5.00 rispetto ai confini a est e a ovest
- parcheggi privati % Sul 30
- verde privato % Sf 30
- nuovo carico urbanistico RE m² 720

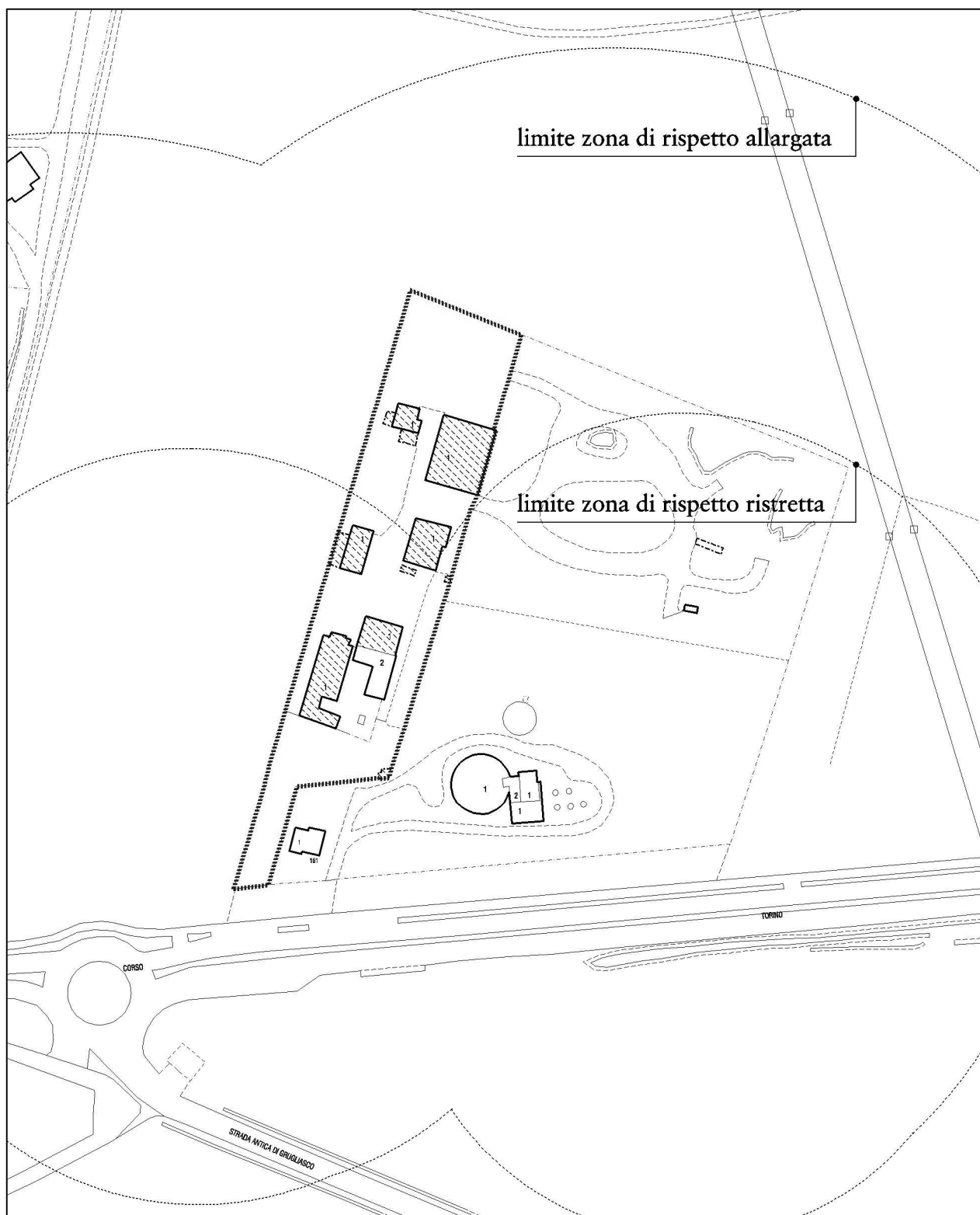
OBIETTIVI: Riqualificazione dell'area.
Rilocalizzazione dei manufatti fabbricati esistenti nella zona di rispetto ristretta relativa ai pozzi dell'acquedotto.

PRESCRIZIONI: Sull'edificio residenziale esistente confermato sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Nelle more di attuazione dell'area di intervento sono consentiti, su tutti i manufatti presenti nell'area, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attuazione di quanto consentito nell'area di intervento è subordinata al rispetto di quanto normato e prescritto in tema di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, anche in riferimento alla specifica area.

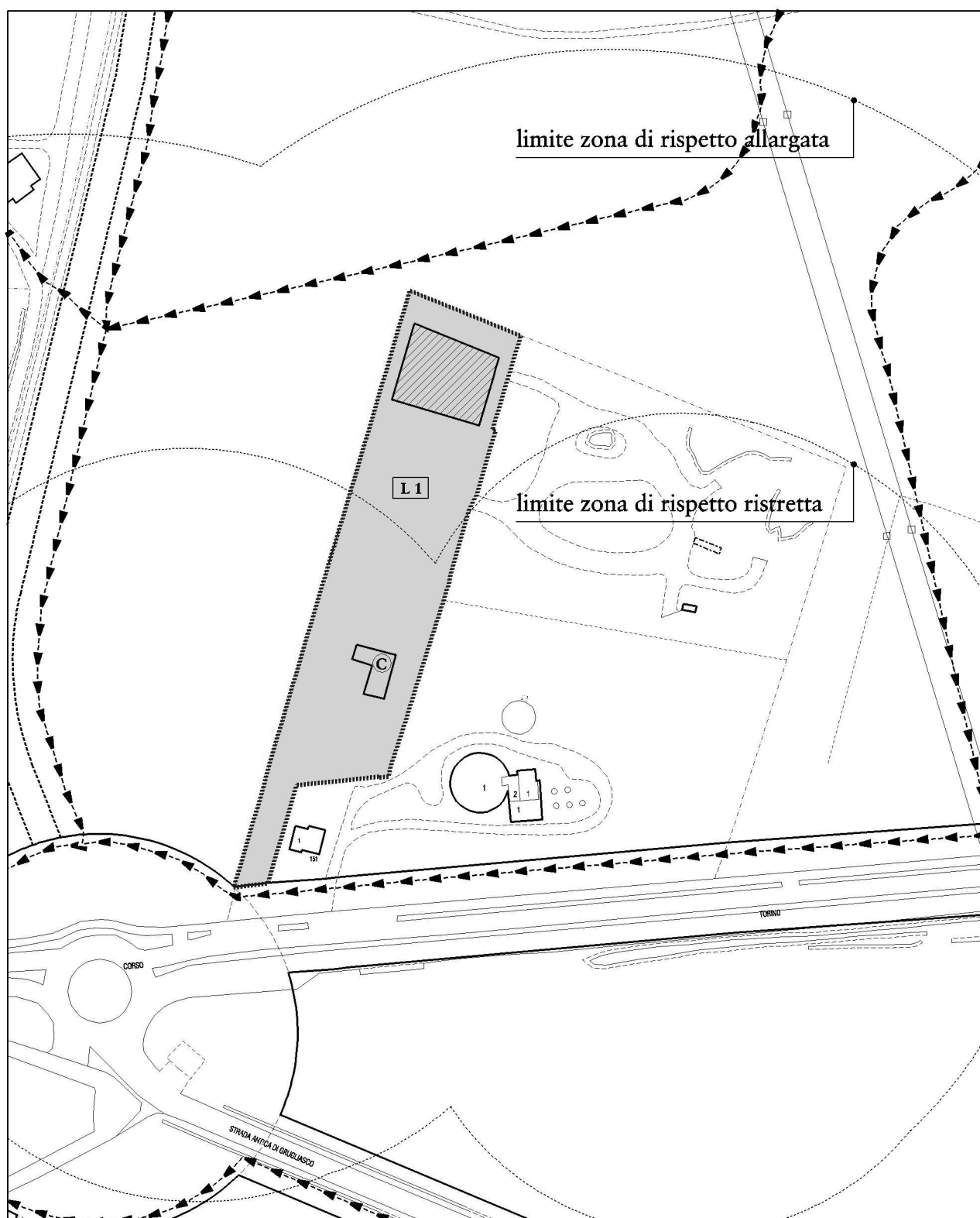
Nel caso di insediamento di attività con destinazione d'uso CD6, oltre al parcheggio privato, devono essere reperite aree a parcheggio di uso pubblico pari al 100% della Sul.

[1] In alternativa alla realizzazione di nuovi interventi edificatori nell'area di intervento, è ammesso il trasferimento anche parziale della capacità edificatoria derivante dalla demolizione dei manufatti presenti nell'area nelle altre aree edificabili del territorio comunale, nel rispetto degli indici e destinazioni d'uso ammesse nelle aree dove la capacità edificatoria viene trasferita; nel caso di trasferimento in altre aree la capacità edificatoria è pari a 1 mq per ogni mq di Sul demolita.



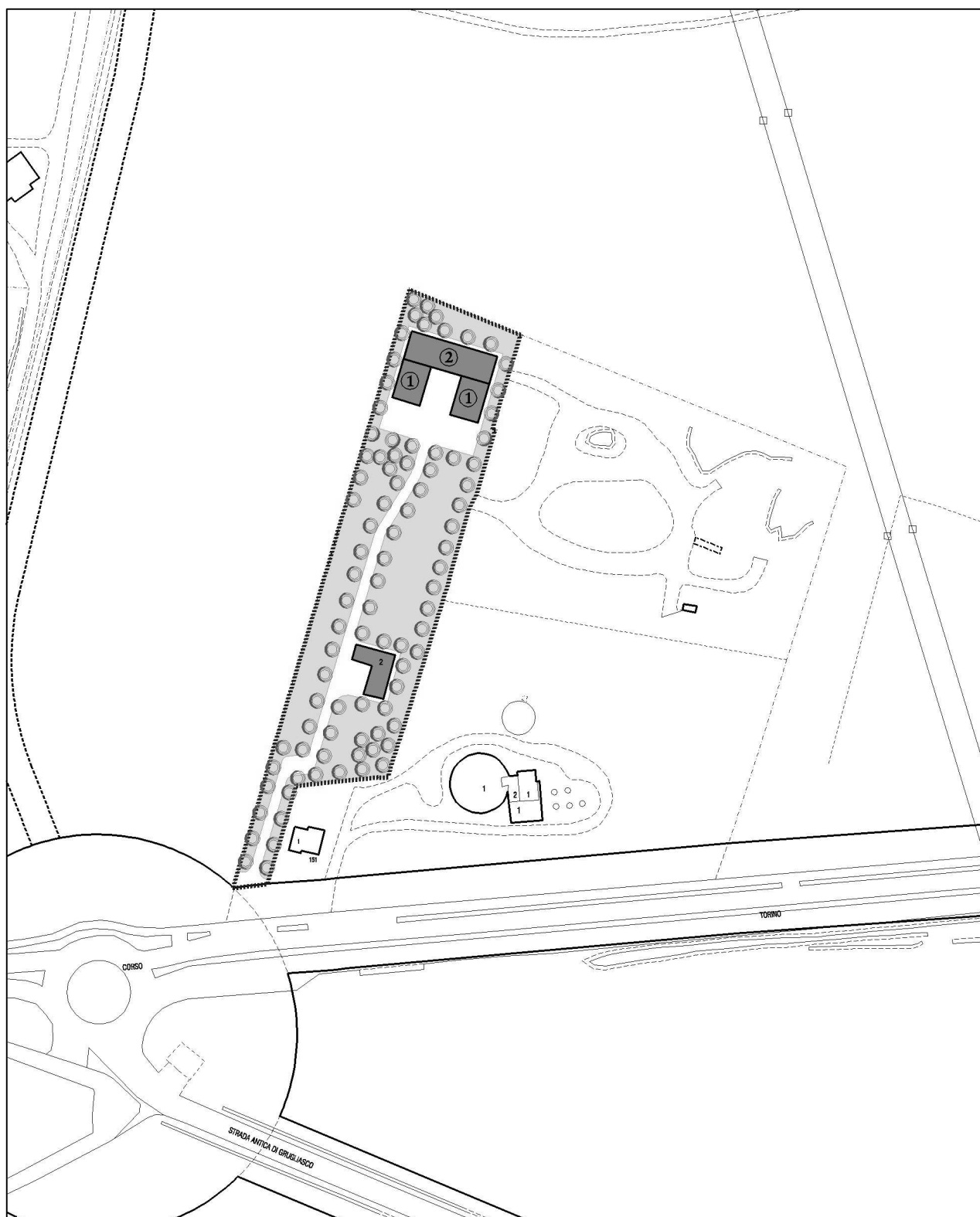
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



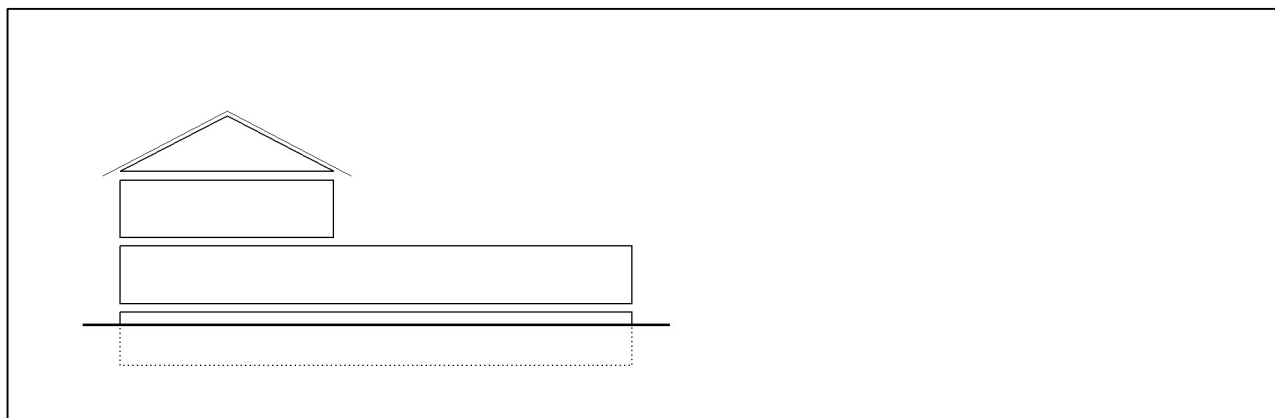
Prescrizioni di progetto

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z13

Rapporto di copertura (Rc)	m ² / m ²	non si applica
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	m ² / m ²	non si applica

- superficie territoriale m² 6.700
- superficie fondiaria (max) m² 4.000
- superficie per viabilità e servizi (min) m² 2.700

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
parco	1.250
attrezzature per PA-CD	1.050
viabilità	400
Totale	2.700

- destinazione d'uso principale PA - CD 5
- destinazione d'uso secondaria
- modalità di intervento Piano esecutivo di iniziativa privata
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- sul max edificabile esistente
- sul stimata da demolire esistente
- h max della costruzione m 10,00
- parcheggi privati % Sul 30,00
- verde privato % Sf 20,00

OBIETTIVI: Riqualificazione area interessata da fabbricati oggetto di condono edilizio. Realizzazione di porzione di area a servizi che dovrà costituire collegamento degli ambiti destinati a Parco.

PRESCRIZIONI: Demolizione dei manufatti esistenti
Il piano esecutivo potrà prevedere l'attuazione per lotti, fatta salva la necessità che ciascuno di essi garantisca gli standard per servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/1977, e che vengano dismesse integralmente le aree destinate a servizi.
Ferma restando la quantità minima di aree per viabilità e servizi, il Piano esecutivo dovrà dimostrare il rispetto dello standard per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

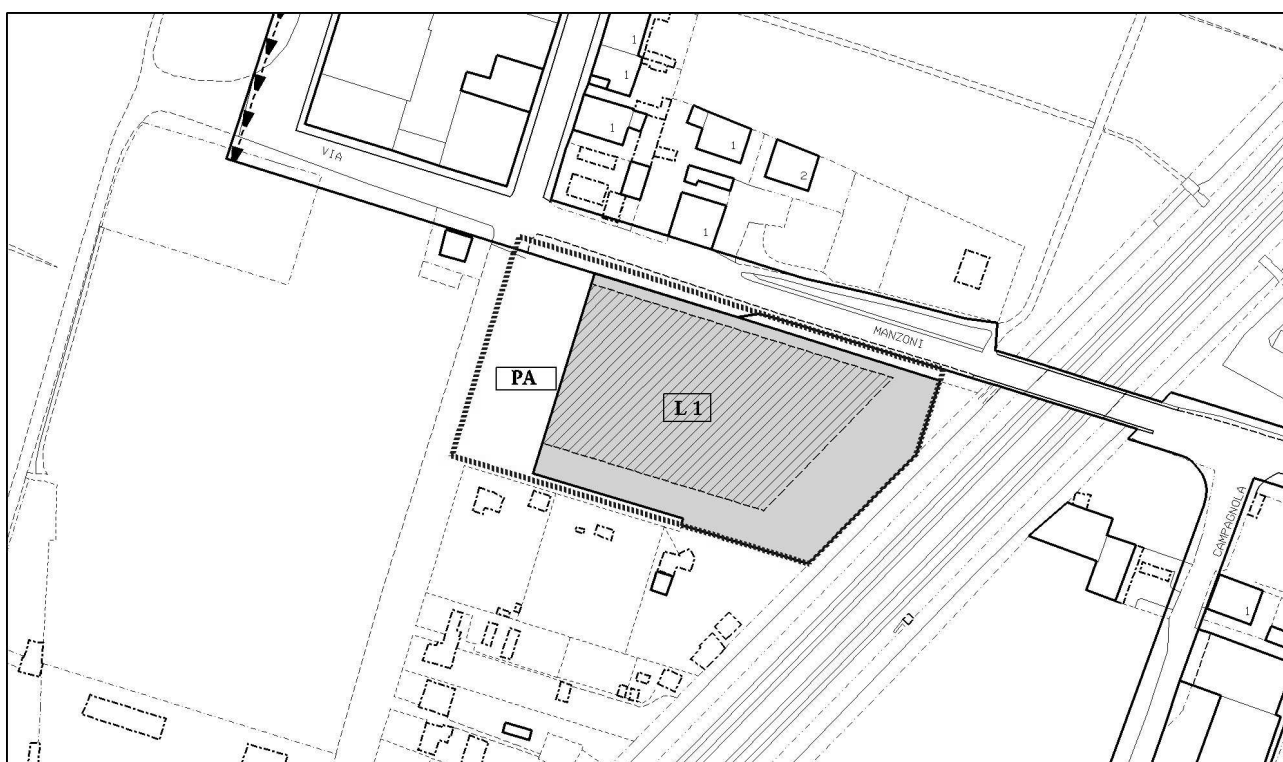
Nelle more dell'attuazione dell'area di intervento potranno consentirsi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, e l'utilizzo delle relative aree di pertinenza coerente con l'uso attualmente autorizzato per i fabbricati, a condizione che siano previsti interventi di sistemazione che migliorino la qualità ambientale (rifacimento delle recinzioni, messa a dimora di siepi ed alberature lungo i fronti stradali) .

Il progetto di sistemazione dell'area per servizi da approvarsi nell'ambito della convenzione attuativa dovrà garantire un adeguato accesso all'area fondiaria, anche eventualmente attraverso l'individuazione di parti private assoggettate ad uso pubblico.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto

scala 1:2000

SUBZONA URBANISTICA Z16a
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- | | | |
|--------------------------------------|----------------|--------|
| • superficie territoriale | m ² | 12.850 |
| • superficie fondiaria | m ² | 5.354 |
| • superficie per viabilità e servizi | m ² | 7.496 |

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
verde	2.064
parcheggi	341
viabilità	5.091
Totale	7.496

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| • destinazioni d'uso | RE - TR, - PA 1, 2 - CD 1, 3, 5, 6, 7 |
| • modalità di intervento | Permesso di costruire convenzionato |
| • caratteristiche dell'intervento | Edilizia privata ed edilizia pubblica |

LOTTE DI INTERVENTO:
L.1
L.2

- | | | | |
|---------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|
| • Superficie fondiaria | m ² | 3.000 | 2.350 |
| | | Edilizia privata | Edilizia pubblica e/o privata |
| • Sul max edificabile | m ² | 2.140 | 1.960 |
| • Sul stimata da demolire | m ² | - | - |
| • h max della costruzione | m. | 14,00 | 14,00 |

 nuovo carico urbanistico *RE m²* 4.100

OBIETTIVI:

Realizzazione di un intervento edificatorio coerente con il Piano di Assetto di corso Marche predisposto dalla Provincia di Torino.
Acquisizione gratuita di aree per viabilità e servizi nonché dell'area fondiaria del lotto L.2 con la relativa capacità edificatoria.

PRESCRIZIONI:

L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio è limitato agli esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq e che pertanto non richiedano l'individuazione di localizzazioni o addensamenti commerciali.

Le singole attività con destinazione CD3 sono ammesse solo fino a un max. di 250 mq di Sul.

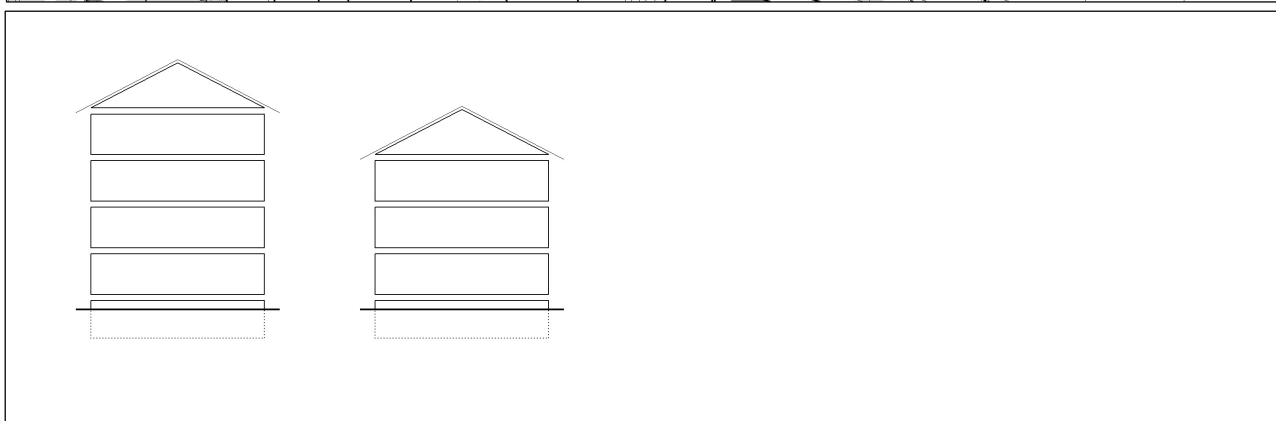
La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio degli insediamenti con destinazione d'uso CD 1, 3, 5, 6, 7 e delle Sul destinate alla vendita al dettaglio nell'ambito della destinazione d'uso PA 1, 2 è pari al 100% della Sul; essa può essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano, negli edifici e loro coperture nonché nel sottosuolo.

I parcheggi privati devono essere obbligatoriamente realizzati nel sottosuolo.

La parte della superficie a verde privato realizzata su terrapieno deve essere alberata nel rispetto dell'art. 56 delle norme di attuazione del PRG.

L'attuatore dell'intervento dovrà provvedere alle eventuali opportune misure di mitigazione che si rendessero necessarie per garantire il rispetto dei parametri di emissione e immissione acustica previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

- Lotto 1 - La convenzione attuativa deve prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree in proprietà privata, fatta eccezione per l'area fondiaria del lotto L.1.
E' consentito il trasferimento di parte della Sul assegnata dal lotto L.1 ad altri ambiti del territorio comunale, fino ad un massimo di 500 mq, in conformità con le previsioni dell'art. 39 delle Norme di Attuazione.



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z16b

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	m ² /m ²	0,35
• superficie territoriale	m ²	14.150
• superficie fondiaria	m ²	6.965
• superficie per viabilità e servizi	m ²	7.185

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	3.362
parcheeggi	702
viabilità	3.121
Totale	7.185

LOTTE DI INTERVENTO:	L.1	L.2	L.3	L.4
• destinazione d'uso principale	RE-CD 1-2-3-5-6-7	RE-CD 1-2-3-5-6-7	RE-CD 1-2-3-5-6-7	RE-CD 1-2-3-5-6-7
• destinazione d'uso secondaria	-	-	PA	-
• modalità di intervento	Piano esecutivo di iniziativa privata			
• caratteristiche dell'intervento	edilizia privata	edilizia privata	edilizia privata	edilizia privata
• Sul max edificabile	m ² 1270 (1)	2255 (1)	615 (1)	460 (1)
• Sul stimata da demolire	m ² -	-	500 (PA)	-

nuovo carico urbanistico RE m² 560 (lotto L3 del Piano Esecutivo Convenzionato. I restanti lotti sono attuati)

- (1) Superficie Utile Lorda massima edificabile con riferimento ai lotti individuati nel Piano Esecutivo Convenzionato, comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

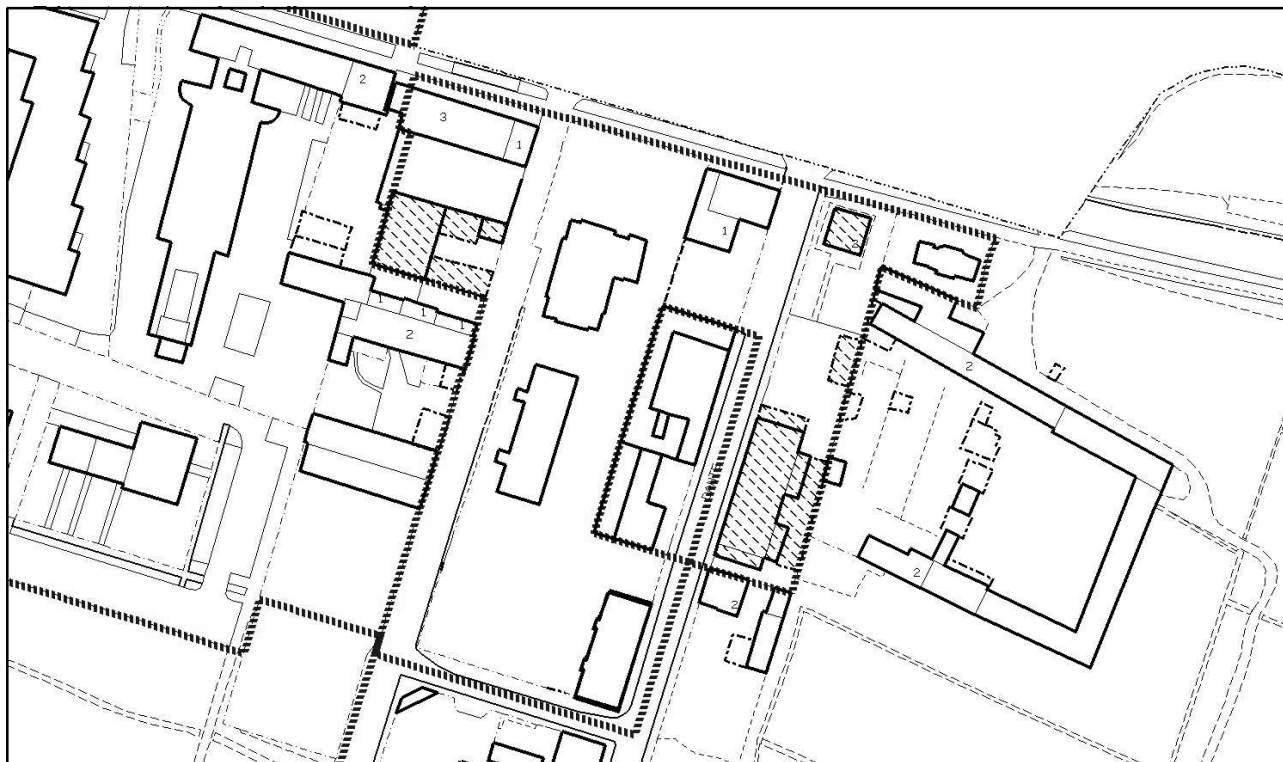
OBIETTIVI: Restauro della cappella "ANNUNZIATA" e fondale su muro di cinta in L4.
Realizzazione di area pubblica destinata a verde attrezzato e parcheggi.

PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
Demolizione dei manufatti indicati.
Restauro della cappella "ANNUNZIATA" e del fondale presente in L4.

L'attuazione è regolamentata dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Delibera C.C. n°82 del 16 luglio 2008, già attuato per i lotti L.1, L.2, L.4

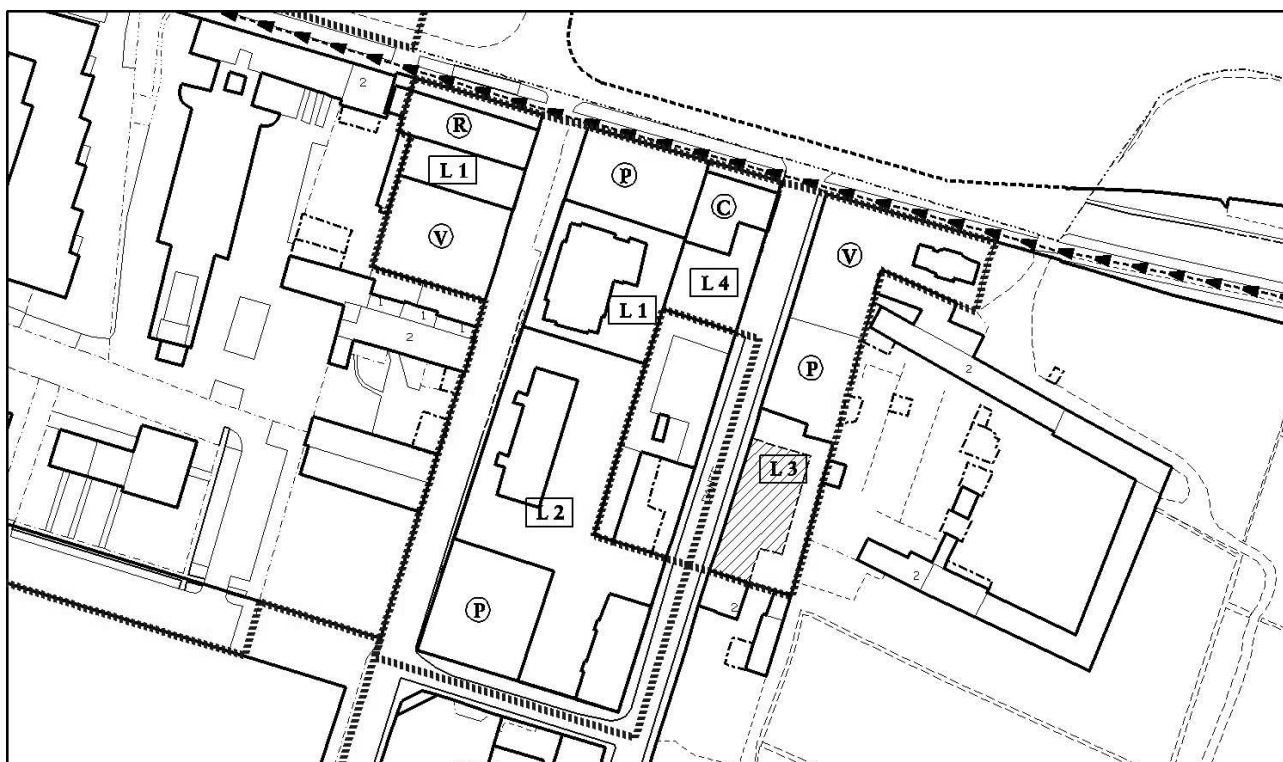
Eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere conformi ai parametri della presente scheda, nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Individuazione dei lotti di progetto

1:2000

SUBZONA URBANISTICA Z16b
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

•superficie territoriale	m ²	31.820
•superficie fondiaria	m ²	6.176
•superficie per viabilità e servizi	m ²	25.644

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
parco verde	22.506
parcheggi	1.346
viabilità	495
Totale	1.297
	25.644

•destinazione d'uso principale	RE
•destinazione d'uso secondaria	-
•modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
•caratteristiche dell'intervento	Edilizia privata e edilizia pubblica

•LOTTE DI INTERVENTO:	L.1	L.2
•Sul max edificabile	m ² 2.000(1)	3.100
	Edilizia privata	Edilizia privata e/o pubblica
•Sul stimata da demolire	m ² -	-
•h max della costruzione	m. 12,50	12,50
•parcheggi privati	% Sul 30%	30%
•verde privato	% Sf (2)	(2)

nuovo carico urbanistico RE m² 5.100

OBIETTIVI:

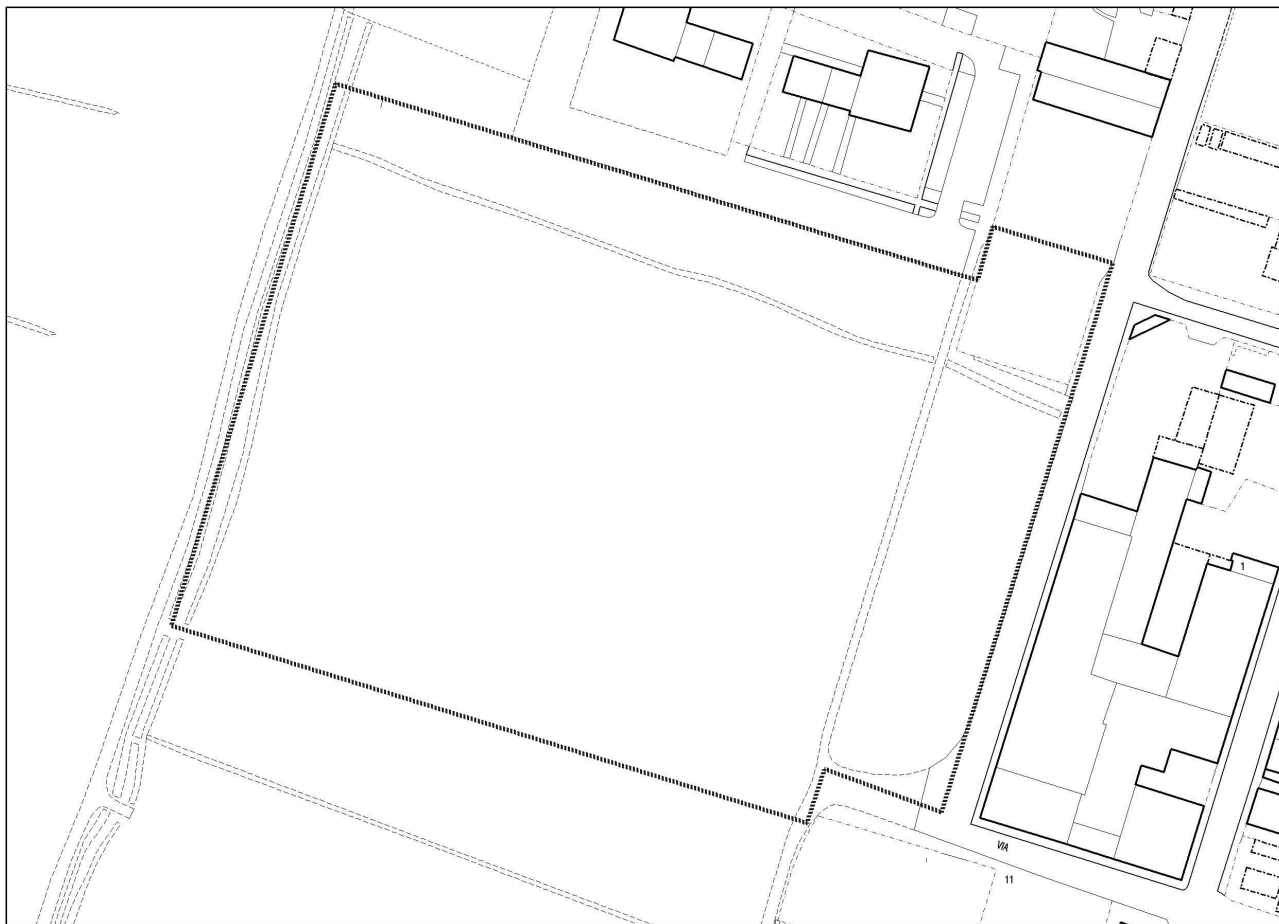
Realizzazione di edifici residenziali privati e/o di edilizia pubblica.
 Realizzazione di area a Parco, con tratto di percorso ciclopedonale a sud dei nuovi lotti e lungo via Marzabotto per il collegamento con via Manzoni.
 Apertura tratto via Foscolo da via Marzabotto a tratto esistente ad ovest.

PRESCRIZIONI:

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, anche esterne all'area, ed in particolare quelle elencate negli obiettivi ed indicate nella simulazione progettuale.
 È prescritto il mantenimento e la conservazione del sistema di regolamentazione delle acque per l'irrigazione delle aree agricole.
 Nel sottosuolo dell'area a parco, sul fronte di via Marzabotto, è consentita la realizzazione di impianti interrati (vasche di laminazione), a condizione che venga ricostituito in sommità uno strato di terreno di spessore idoneo alla sistemazione a prato arboreo o all'uso agricolo.
 Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
 Il progetto dell'intervento - ricadente nell' "Area speciale di corso Marche" di cui alla tavola 4.4.3 del P.T.C.2 adottato dal Consiglio Provinciale con D.C.P. 26817 del 20/07/2010 - dovrà essere

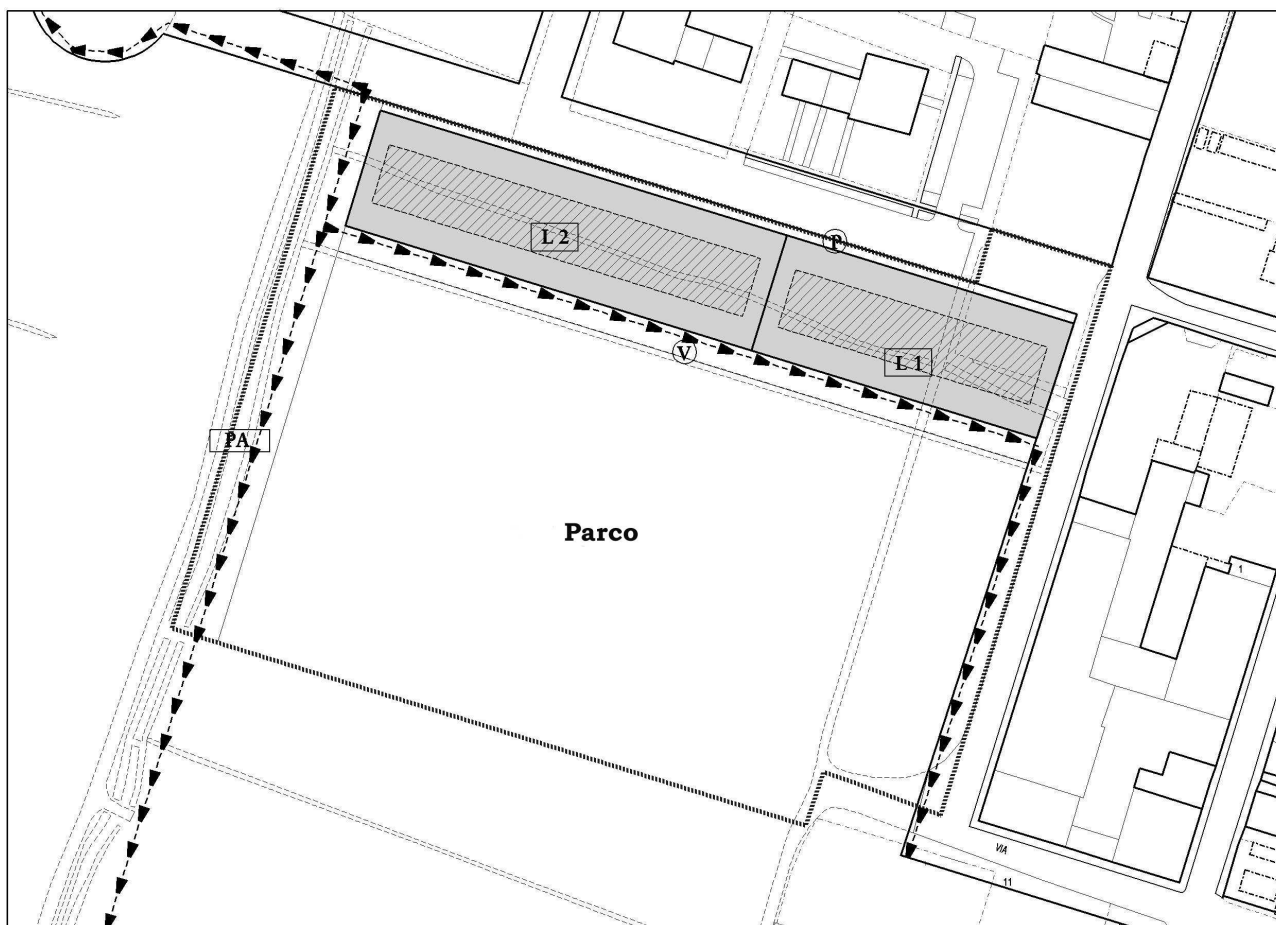
sottoposto alla valutazione di coerenza del Tavolo Tecnico di Corso Marche, ai sensi dell'art. 40 lett.b delle Norme di Attuazione del P.T.C.2

- (1) L'attuazione del lotto L.1 è condizionata alla cessione di tutte le aree in proprietà privata - fatta eccezione per quelle che costituiscono il lotto L.1 - indipendentemente dalla Sul realizzata. In attuazione degli accordi con i privati intercorsi in fase di pianificazione dell'area, di cui all'atto Notaio Berruto, Rep.20969/10161, viene mantenuta la possibilità di trasferire in altri ambiti la capacità edificatoria attinente a 1925 mq per una corrispondente Sul di 674 mq.
- (2) Tutte le aree libere – anche su soletta – dovranno essere sistemate a verde.



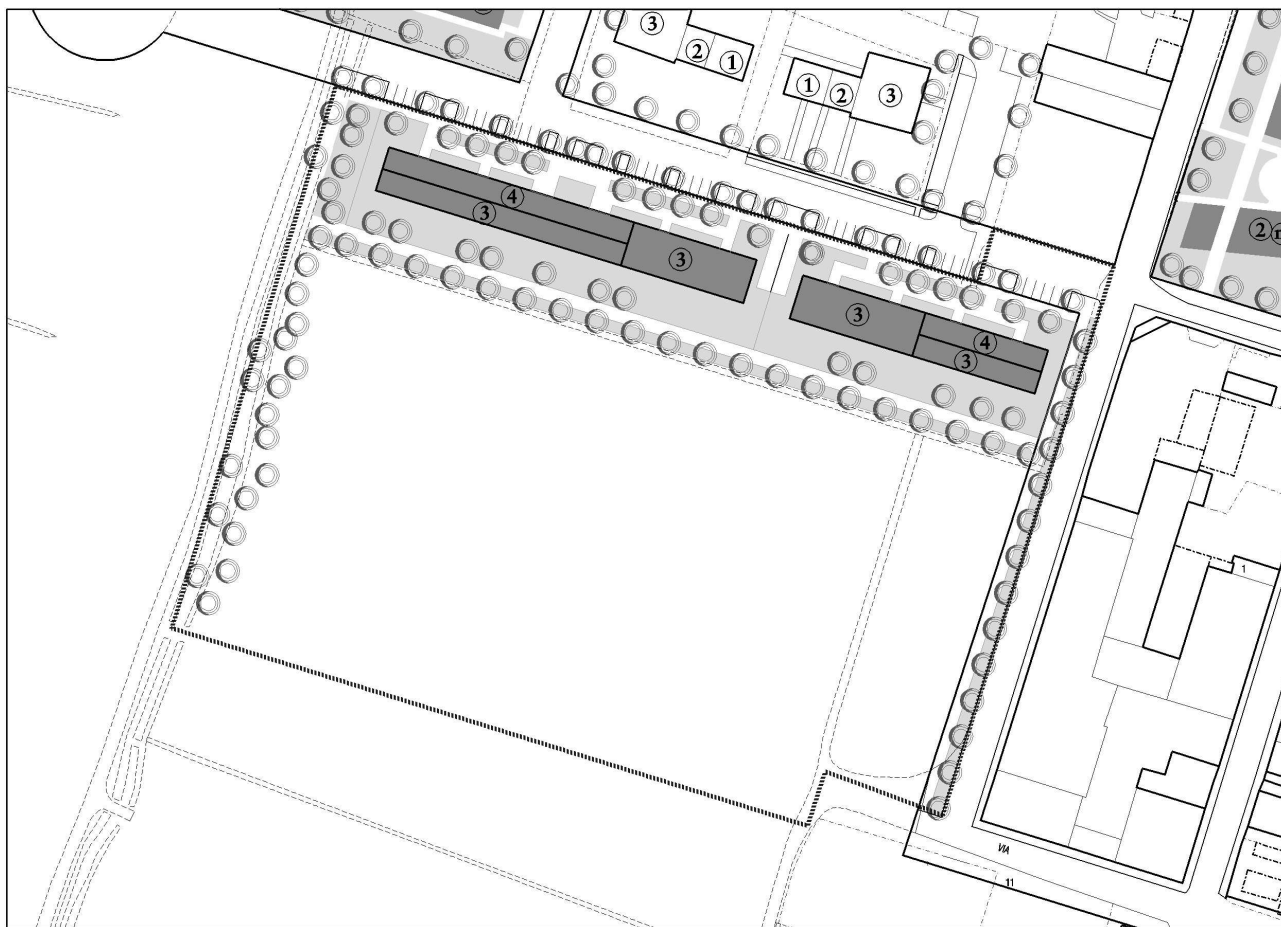
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



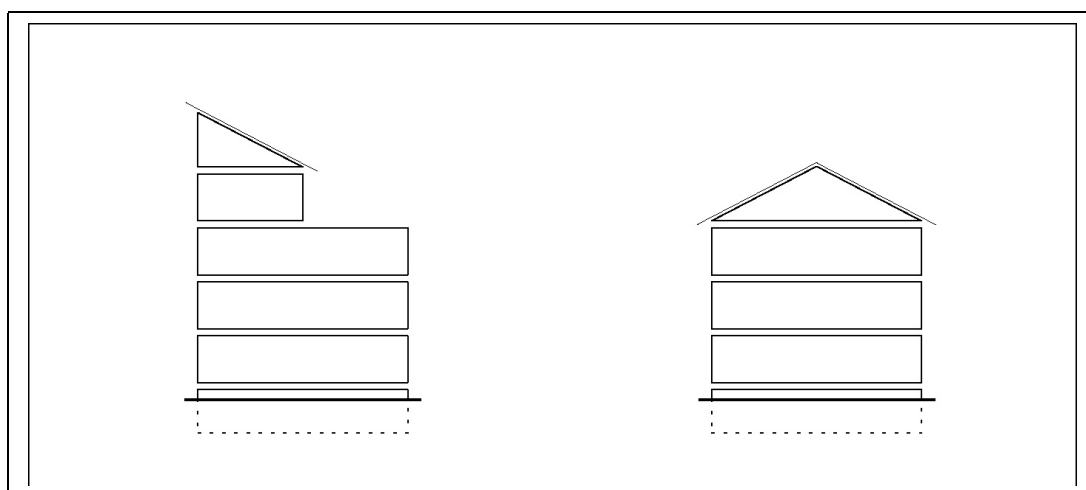
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000






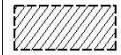








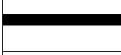
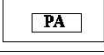


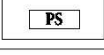


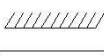
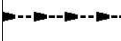

Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, schemi di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopeditoni		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z19b

<u>Indice di utilizzazione territoriale</u>	non si applica
superficie territoriale	m ² 63.799
superficie fondiaria	m ² 44.460
superficie per servizi	m ² 19.339

Aree per viabilità e servizi [1]	Superficie in m²
Istruzione	-
Interesse comune	47
Verde	863
Parcheggi	-
Attrezzature per CD – PA – TR	18.429
Viabilità	-
TOTALE	19.339

[1] Il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà dimostrare il soddisfacimento degli standard urbanistici per i servizi e le attrezzature di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77 e all'art. 43 delle Norme di Attuazione di PRG, nonché la dotazione di parcheggi ai sensi delle normative relative alle specifiche attività da insediare, in particolare relativamente al fabbisogno per CD1 e CD6 di cui alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010.

	L.a	L.b
Destinazione d'uso	CD, PA1, TR	RE, PA1 [2]

[2] limitatamente alle attività di servizio alla persona (acconciatori, estetisti, tatuatori, centri benessere, tintolavanderie, etc...)

Modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato

Caratteristiche dell'intervento Edilizia Privata

LOTTE DI INTERVENTO:		L.a	L.b
Sul max edificabile	m ²	19.600 [1] di cui: max. 7.600 per CD1 min. 5.000 per CD3 (locali di pubblico spettacolo, multisala cinematografica)	800 [1] di cui: min. 700 per RE max. 100 per PA1
Sul stimata da demolire	m ²	1.677,25	-
h max della costruzione	m.	16,00 (20,00 per la destinazione CD3)	16,00
parcheggi privati	% Sul	30	40
verde privato	% Sf	[3]	20

[3] le aree a verde privato, della superficie pari a circa 6.000 mq, sono individuate come “AVP” nelle “prescrizioni di progetto – planimetria”. Lo standard è da intendersi soddisfatto secondo quanto specificato nelle “prescrizioni”.

<i>nuovo carico urbanistico</i>	CD, PA1, TR	m ²	19.600
	RE	m ²	728

[1] Superficie Utile Lorda comprensiva della superficie dei vani scala. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

OBIETTIVI

Riqualificazione dell'ambito urbano degradato, già precedentemente occupato da uno stabilimento industriale dismesso ed oggi già demolito.
Recupero di parte del complesso della Cascina Armano ed annessa cappella coerentemente con il Decreto del Segretario Regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte/Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Piemonte n. 114 del 10 Giugno 2021.
Incremento dell'offerta di servizi alla cittadinanza derivanti dalle previste strutture di intrattenimento, commerciali, di servizio alla persona, sportive e ricreative, con l'insediamento di locale di pubblico spettacolo (multisala cinematografica) e di attività commerciale specializzata nel settore casa e design.
Realizzazione di collegamento pedonale-ciclabile da via Crea a via Di Vittorio/Borgata Lesna.

PRESCRIZIONI

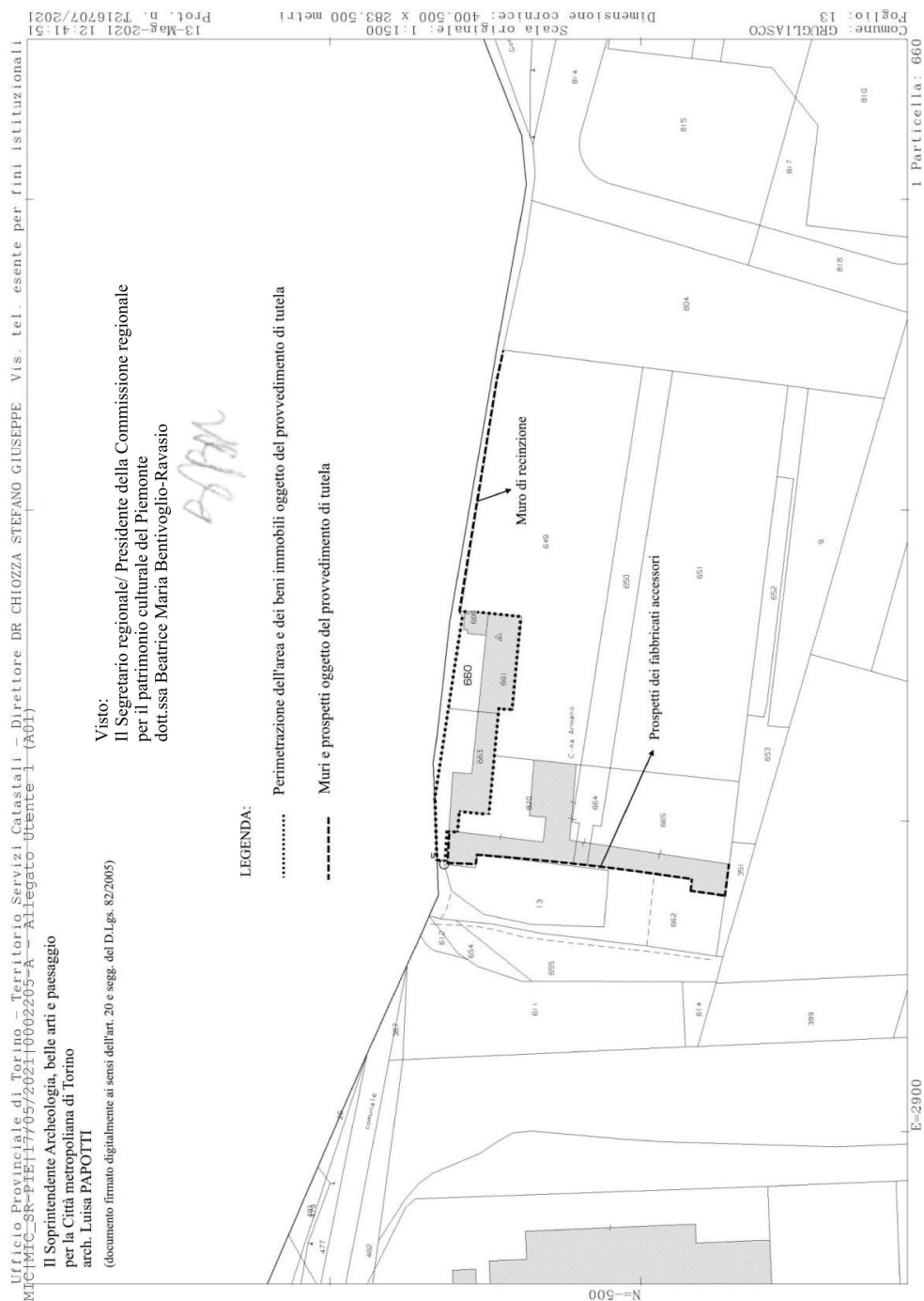
L'attuazione dell'area di intervento deve necessariamente prevedere la realizzazione di min. 5.000 mq di Sul per CD3 (locali di pubblico spettacolo, in particolare multisala cinematografica).
L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita è subordinata all'individuazione di una localizzazione commerciale urbana non addensata L1 e al rispetto delle autolimitazioni alle superfici di vendita delle singole strutture di vendita, secondo l'atto d'obbligo unilaterale, debitamente registrato e trascritto, che sarà assunto dalla proprietà.
In data 10 Giugno 2021 è stato emesso il Decreto da parte del Segretario Regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte/ Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Piemonte al repertorio n.114 del 10 Giugno 2021, con il quale la Cascina Armano è stata dichiarata di interesse artistico e storico particolarmente importante. L'oggetto del provvedimento di tutela è specificato nell'immagine di seguito riportata, estratta dal suddetto Decreto. A seguito di questo vincolo i progetti di trasformazione riguardante l'area oggetto di vincolo dovranno pertanto essere approvati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Torino.
L'attuazione della scheda di progetto dovrà garantire la possibilità di realizzare un collegamento ciclo pedonale tra Via Crea e Via Di Vittorio.
I percorsi individuati nelle "prescrizioni di progetto - planimetria" sono indicativi e la loro definizione dovrà essere coordinata con gli interventi programmati nelle aree limitrofe.
L'attuazione dell'Area di intervento potrà avvenire per parti. In ogni caso il primo intervento edificatorio dovrà essere quello relativo alla realizzazione della multisala cinematografica. La convenzione attuativa potrà prevedere altresì la possibilità di realizzare per parti funzionali all'edificazione sviluppata anche le opere di urbanizzazione.
Gli standard relativi ai parcheggi pertinenziali privati potranno essere realizzati anche nel sottosuolo e/o in struttura in soprassuolo.
I parcheggi privati relativi all'edificio residenziale dovranno essere realizzati nel sottosuolo del lotto L.b.
Il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà dimostrare il soddisfacimento degli standard urbanistici per i servizi e le attrezzature di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77 e all'art. 43 delle Norme di Attuazione di PRG, nonché la dotazione di parcheggi ai sensi delle normative relative alle specifiche attività da insediare, in particolare relativamente al fabbisogno per CD1 e CD6 di cui alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010.
Gli standard urbanistici relativi alle attrezzature di livello comunale per gli insediamenti nel lotto L.a potranno essere soddisfatti, ferme restando le aree individuate nelle "prescrizioni di progetto - planimetria" anche attraverso l'individuazione di superfici di uso pubblico all'interno del lotto fondiario ed anche nel sottosuolo e/o in struttura in soprassuolo.
Fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici, la conformazione delle aree a servizi e attrezzature indicata nelle "prescrizioni di progetto - planimetria" potrà subire lievi variazioni senza comportare necessità di variante.

L'area prospettante l'area di intervento 58 "Di Vittorio" e individuata come "AVP" nelle "prescrizioni di progetto – planimetria", di superficie pari a circa 6.000 mq, dovrà essere sistemata a verde, fatta salva la possibilità, previa specifica convenzione e mantenendo a verde alberato una quota minima pari al 30% della suddetta area, di realizzare strutture sportive/ricreative. La convenzione dovrà necessariamente prevedere:

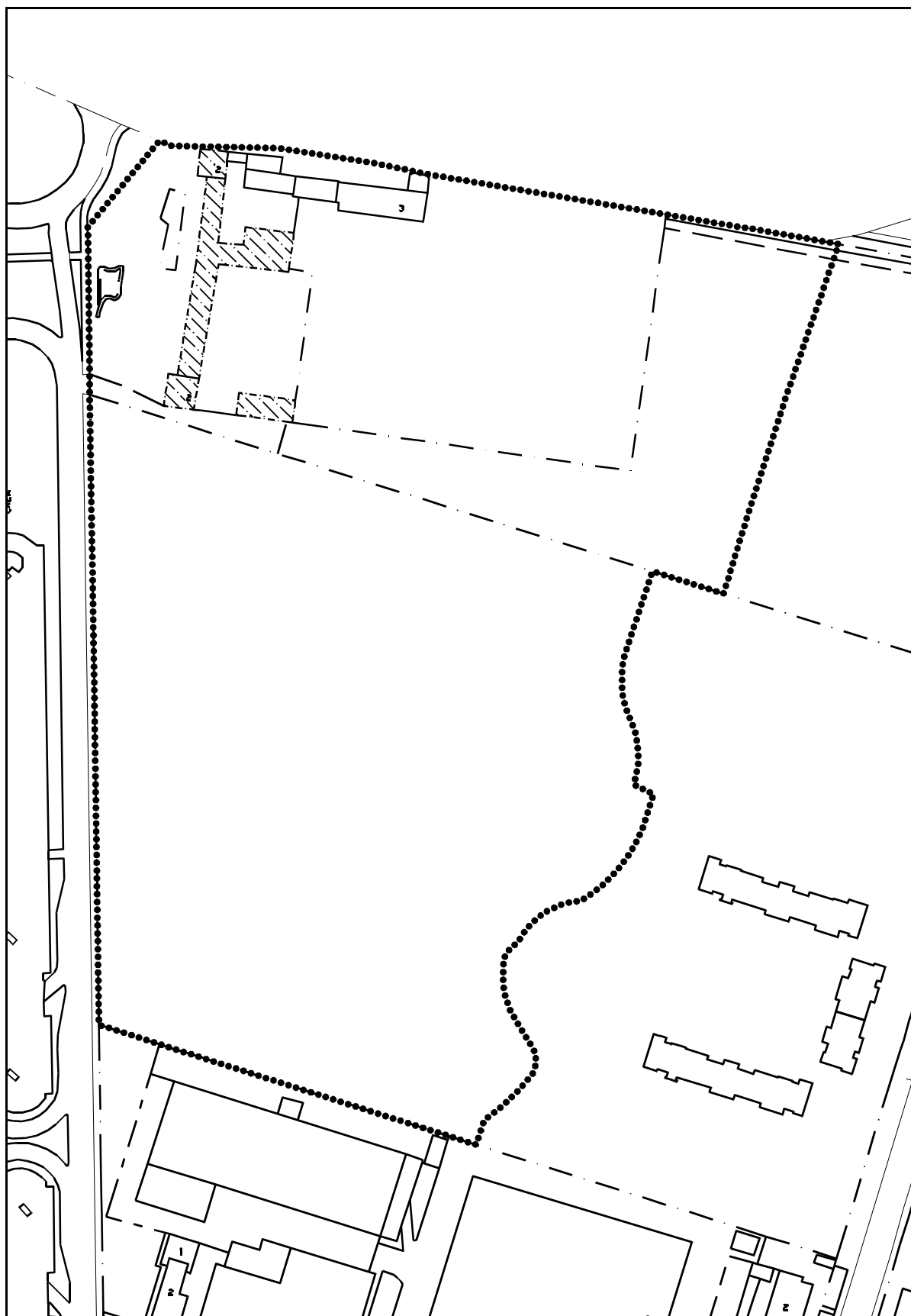
- una durata minima decennale;
- condizioni di accesso agli impianti ludico-sportivi a tariffe agevolate per i residenti nel Comune di Grugliasco, con particolare attenzione per gli studenti e le fasce sociali più deboli;
- i periodi e gli orari minimi di apertura degli impianti sportivi e ludici;
- le penali per eventuali inadempimenti.

Deve essere garantita – limitatamente agli stalli – la permeabilità di tutte le superfici a parcheggio realizzate su terrapieno, attraverso l'utilizzo di finiture idonee (autobloccanti forati e inerbiti, grigliati inerbiti o inghiaaiati, ecc.). Le superfici a parcheggio realizzate su terrapieno devono inoltre essere alberate.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'applicazione del contributo straordinario di cui al comma 4 lettera d ter) dell'art.16 del DPR 380 del 6/6/2001 e s.m.i. da calcolare con specifica perizia di stima.

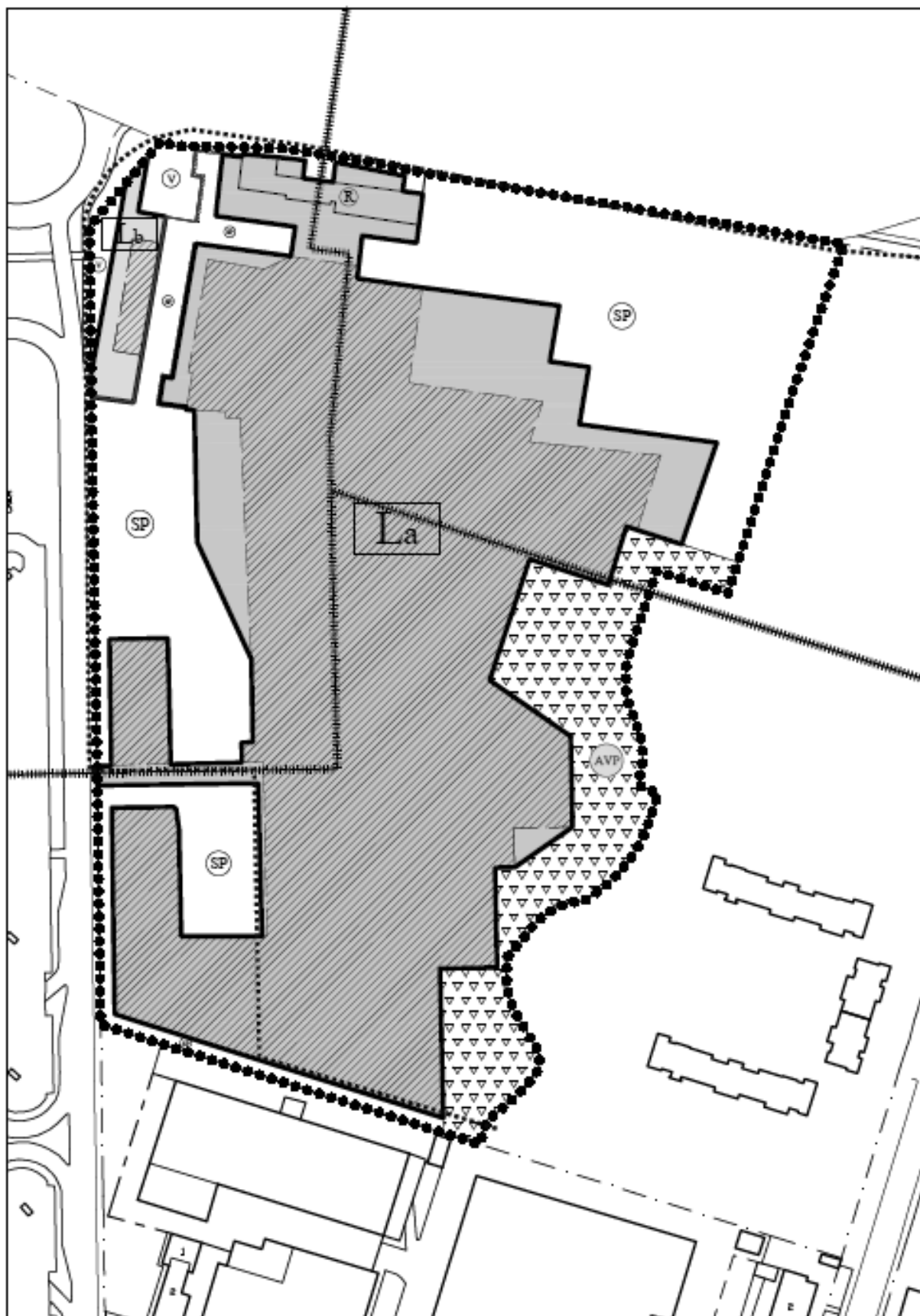


Estratto del Decreto del Segretario Regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte/Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Piemonte n. 114 del 10 Giugno 2021.



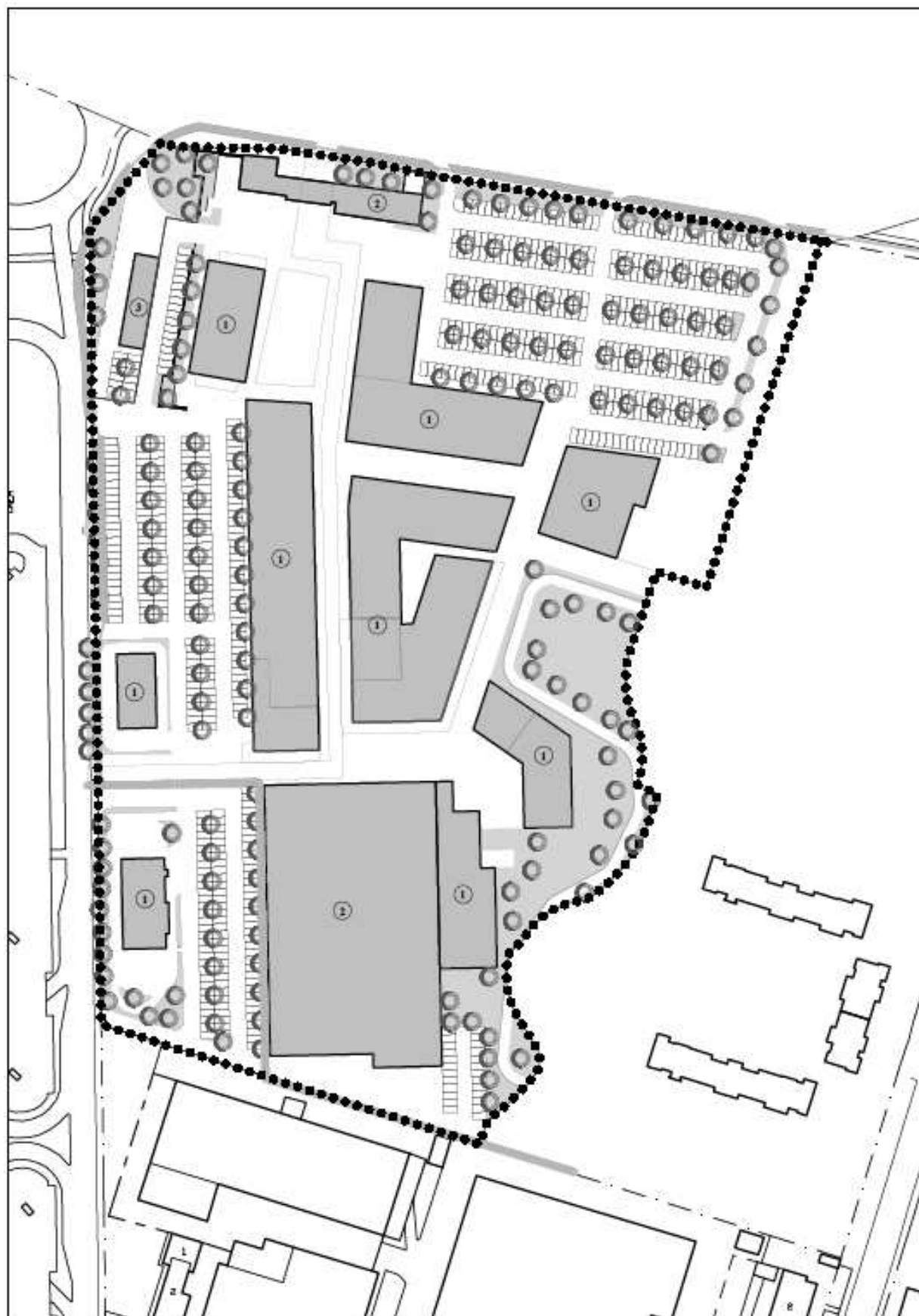
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria
























scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		Area a verde privato
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z19a
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-------|
| • superficie territoriale | m ² | 1.780 |
| • superficie fondiaria | m ² | 1.546 |
| • superficie per viabilità e servizi | m ² | 234 |

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	191
viabilità'	43
Totale	234

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • destinazione d'uso principale | PA-CD1-CD5-RE |
| • destinazione d'uso secondaria | ----- |
| • modalità di intervento | Permesso di costruire
convenzionato. |
| • caratteristiche dell'intervento | Edilizia privata |

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| • LOTTI DI INTERVENTO: | L.1 |
| • Sul max edificabile | m ² 550 |
| • Sul stimata da demolire | m ² ---- |
| • h max della costruzione | m 9,00 |
| • parcheggi privati | % Sul 30% |
| • verde privato | % Sf 10% |

<i>nuovo carico urbanistico:</i>	<i>RE m²</i>	<i>550</i>
----------------------------------	-------------------------	------------

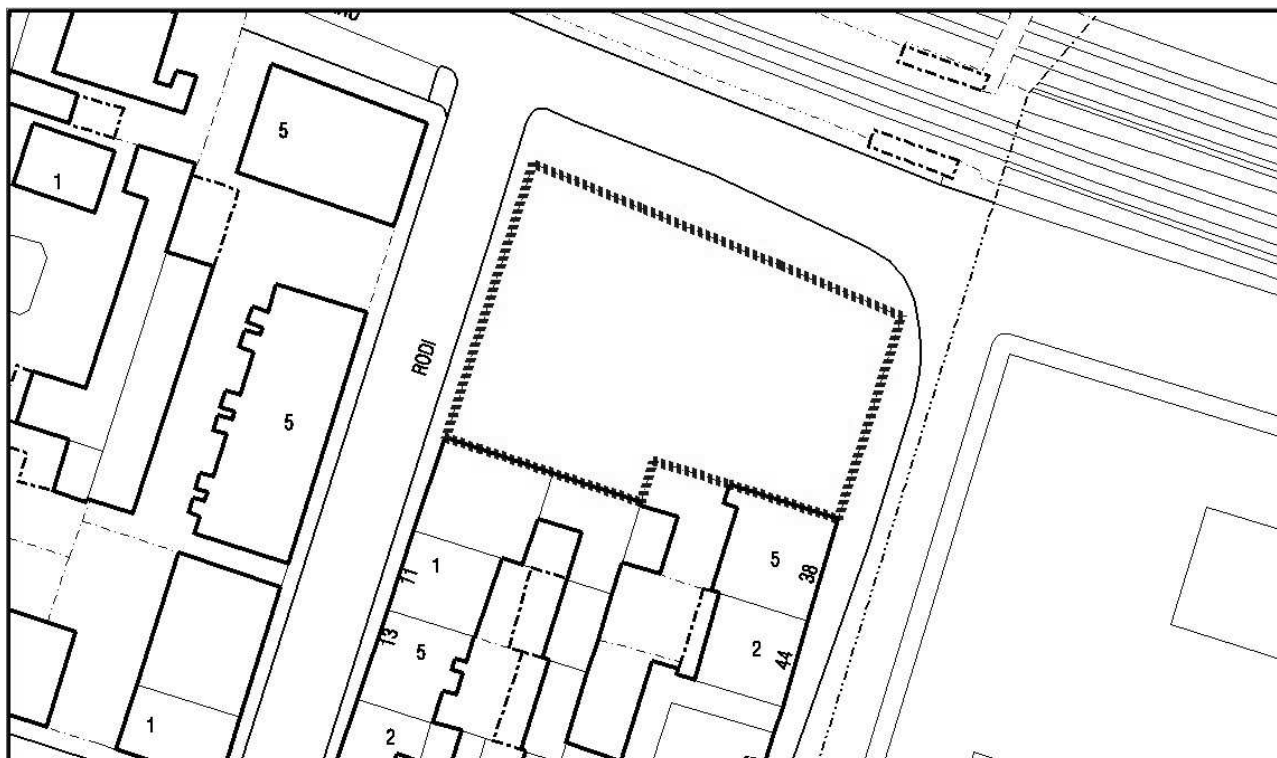
OBIETTIVI: Sistemazione incrocio c.so Tirreno/via Rodi e sistemazione fronte cieco esistente.

PRESCRIZIONI: Le quantità di parcheggio pubblico di pertinenza delle attività commerciali eventualmente insediate nel lotto saranno da reperire all'interno del lotto stesso. Contestualmente al nuovo intervento edificatorio dovrà essere realizzato un adeguato intervento di sistemazione del fronte cieco esistente sul confine sud del lotto.

Nelle more dell'attuazione dell'intervento edificatorio potrà essere consentito l'utilizzo dell'area quale spazio espositivo, solo in presenza della contestuale realizzazione dell'intervento di sistemazione previsto dal progetto di massima presentato in data 20/10/2011 prot. 37966 - fatte salve eventuali modifiche migliorative che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia.

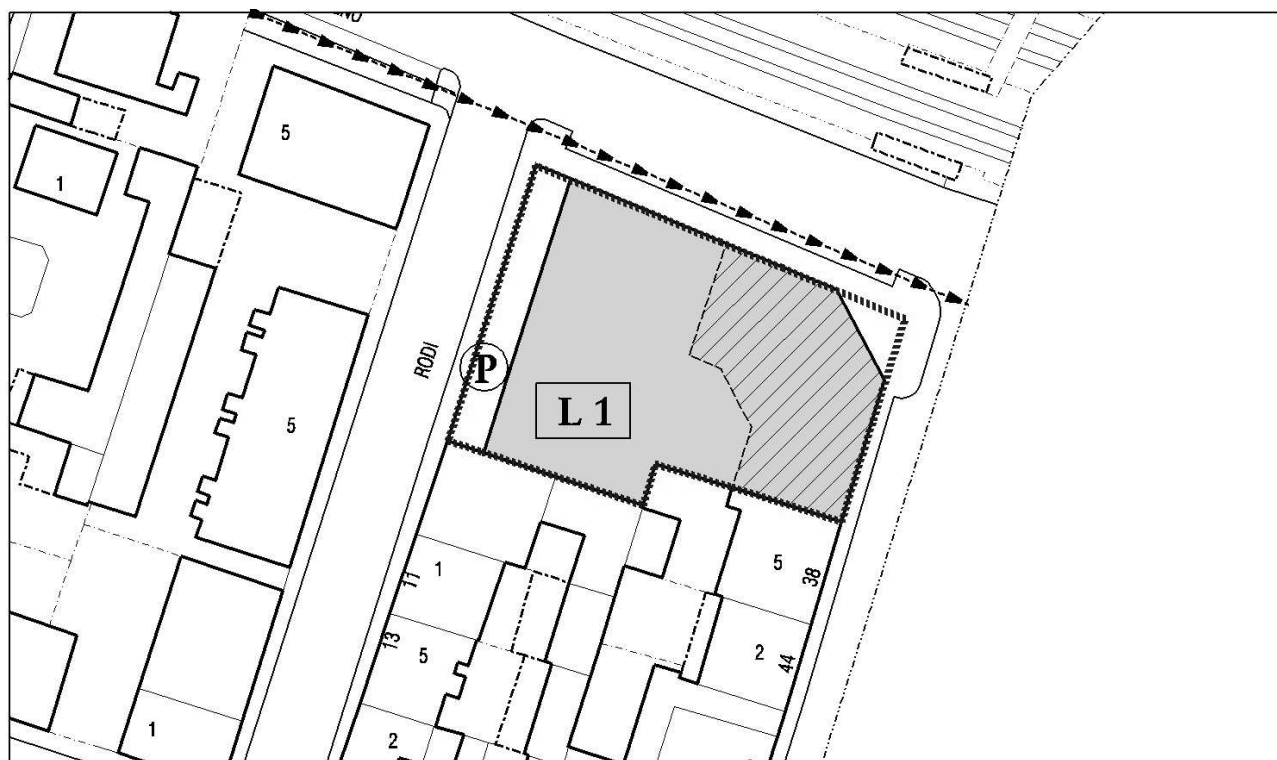
INDICAZIONI: Dovrà essere garantita la massima compatibilità ambientale delle attività previste.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



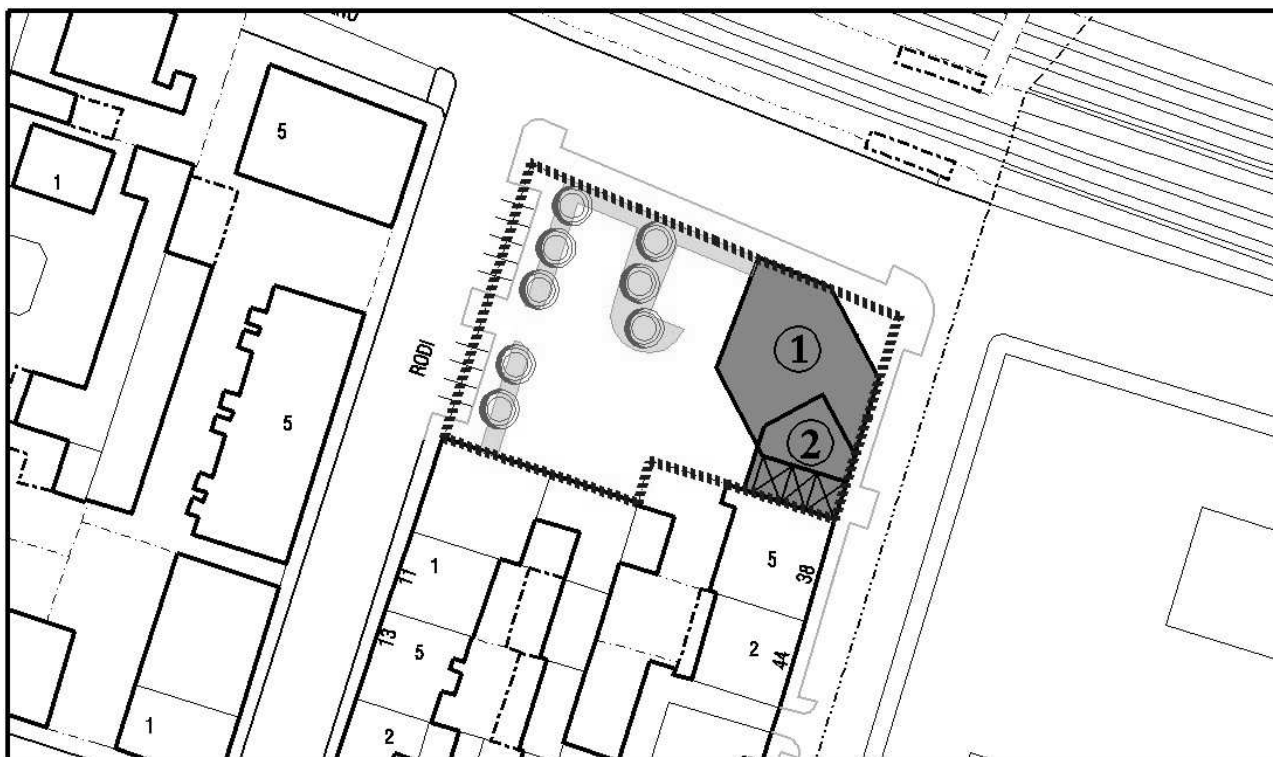
stato di fatto, planimetria

scala 1:1000



prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:1000



indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:1000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z19b

L'indice di utilizzazione territoriale non si applica

- superficie territoriale m² 45.992
- superficie fondiaria (max.) m² 22.528
- superficie per viabilità e servizi (min.) m² 23.464

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
verde	12.785
parcheggi	7.015
viabilità	3.664
Totale	23.464

- destinazione d'uso principale RE
- LOTTE DI INTERVENTO: L.1A e L.1B L.2
- destinazioni d'uso RE, CD 1-2-3-5-6-7, PA1 RE, CD 1-2-3-5-6-7, PA1

<p>Le destinazioni d'uso CD 1-2-3-5-6-7 e PA1 nei lotti L.1A e L.1B sono limitate al 10% max. della Superficie Utile Lorda complessiva.</p> <p>La destinazione d'uso CD 1 nei lotti L.1A e L.1B è limitata alle strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 250 (esercizi di vicinato).</p> <p>La destinazione d'uso PA1 nei lotti L.1A e L.1B è limitata all'artigianato di servizio alla residenza.</p>	<p>Le destinazioni d'uso CD 1-2-3-5-6-7 e PA1 nel lotto L.2 sono limitate al 10% max. della Superficie Utile Lorda complessiva.</p> <p>La destinazione d'uso CD 1 nel lotto L.2 è limitata alle strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 250 (esercizi di vicinato).</p> <p>La destinazione d'uso PA1 nel lotto L.2 è limitata all'artigianato di servizio alla residenza.</p>
--	--

- modalità di intervento Permesso di Costruire Convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
Sono confermate le quote di Edilizia convenzionata ex art. 17 e 18 DPR 380/2001 già realizzate nei lotti L.1A e L.1B
- SULmax edificabile m² 14.117 (1) 9.883 (1)
- sup. coperta stimata
da demolire m² -- --

- h max della costruzione m 27 27,5
- parcheggi privati % Sul 30 30
- verde privato % Sf20 20
- distanza dai confini di proprietà: come da Area di concentrazione volumetrica individuato nelle prescrizioni di progetto.
- arretramento stradale e allineamenti obbligatori: come definiti nelle prescrizioni di progetto
- distanza tra le costruzioni:
nell'ambito del lotto: 10 m
con gli edifici esterni al lotto: H fronte max

nuovo carico urbanistico RE m² 8.993 al netto di 12.847 mq già attuati (2)

- (1) Superficie Utile Lorda comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo che ha riguardato l'area di intervento. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).
- (2) Superfici Utili Lorde al netto dei vani scala

OBIETTIVI: Realizzazione di edifici residenziali, a completamento delle quantità previste dal PIRU decaduto.
Realizzazione di collegamento pedonale-ciclabile da via Crea a via Di Vittorio/Borgata Lesna.
Incremento di popolazione nella Borgata.

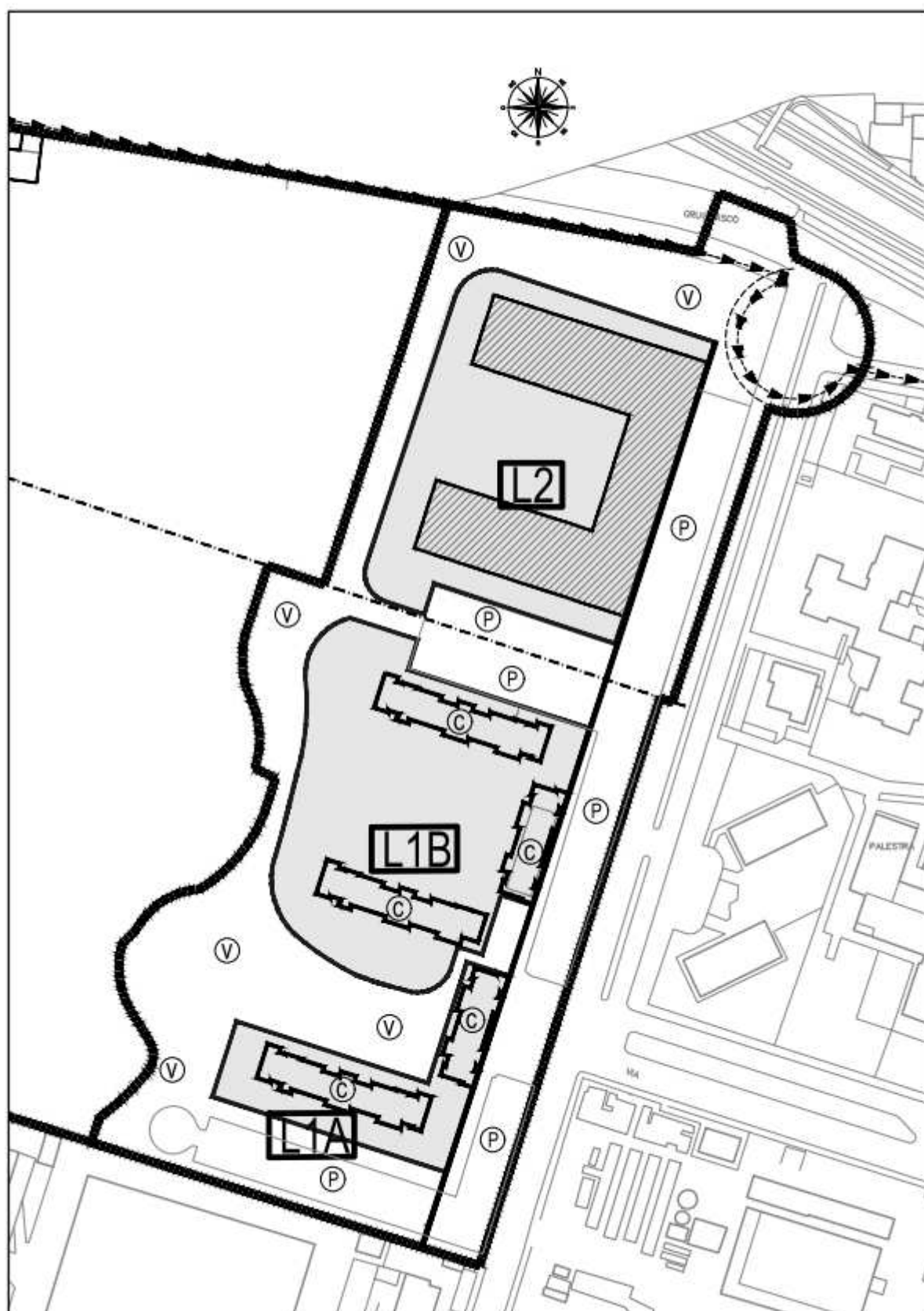
PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
Il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà dimostrare il soddisfacimento degli standard urbanistici per i servizi e le attrezzature di cui all'art. 21 della legge regionale 56/77 e all'art. 43 delle Norme di Attuazione di PRG, nonché la dotazione di parcheggi ai sensi delle normative relative alle specifiche attività da insediare.
L'attuazione dell'area di intervento è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione acustica che si rendessero eventualmente necessarie in considerazione degli effetti dovuti alle infrastrutture presenti (Viabilità, Ferrovia).
L'attuazione della scheda di progetto dovrà garantire la possibilità di realizzare un collegamento ciclo pedonale tra via Via Crea e Via Di Vittorio.
L'attuazione del lotto L.2 potrà avvenire per parti. La convenzione dovrà prevedere altresì la possibilità di realizzare per parti funzionali all'edificazione sviluppata anche le opere di urbanizzazione, fermo restando che le stesse dovranno rapportarsi con quanto già realizzato e previsto dagli interventi in attuazione del PIRU approvato con DGR 65 del 29/12/2008 e s.m.i. In particolare, l'importo complessivo delle urbanizzazioni a carico dell'operatore non potrà essere inferiore a quello originariamente previsto.



stato di fatto

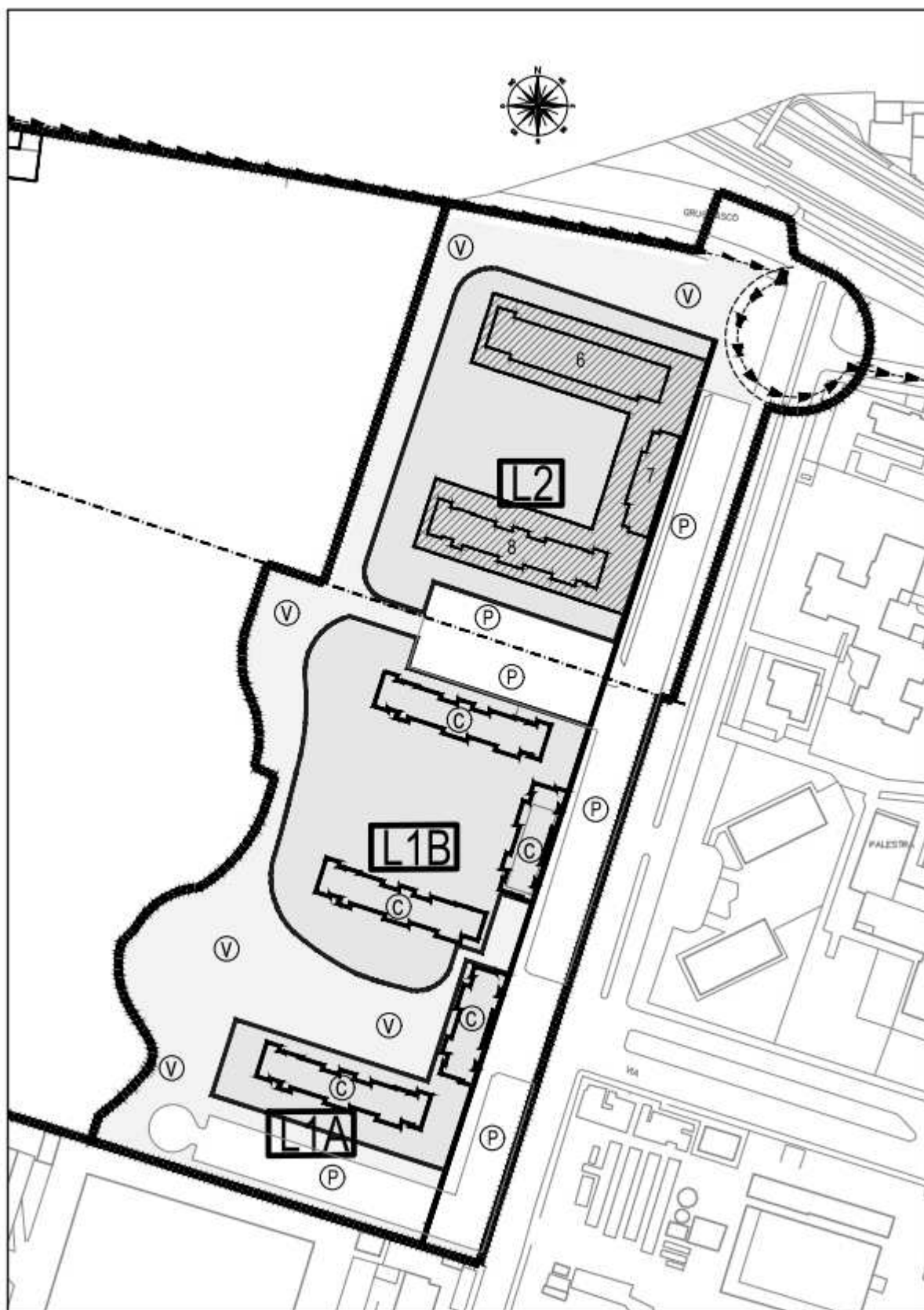
scala 1:2000

AREA DI INTERVENTO "DI VITTORIO" 58



prescrizioni di progetto

scala 1:2000







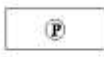





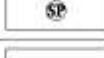


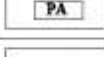


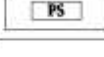





indicazioni di progetto

scala 1:2000

AREA DI INTERVENTO

"DI VITTORIO" 58

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti conformati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z20b

Indice di utilizzazione territoriale m²/m² non si applica

- superficie territoriale m² 5.370
- superficie fondiaria m² 1.468
- superficie per viabilità e servizi m² 3.902

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	1.970
viabilità'	1.932
Totale	3.902

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7
Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- modalità di intervento Permesso edilizio convenzionato.
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- Sul max edificabile m² 2.450 (1)
- Sul stimata da demolire m² 150
- h max della costruzione m. 22,00
- parcheggi privati % Sul 30
- verde privato % Sf -----
- nuovo carico urbanistico* RE m² 2.450

(1) La Sul prevista è comprensiva di 450 mq di spettanza del Comune di Grugliasco.

OBIETTIVI: Riqualificazione area di accesso a Grugliasco da zona Torino sud
Realizzazione area per parcheggio pubblico alberata con percorso
ciclopeditone di collegamento tra via Moncalieri e i giardini Kimberley

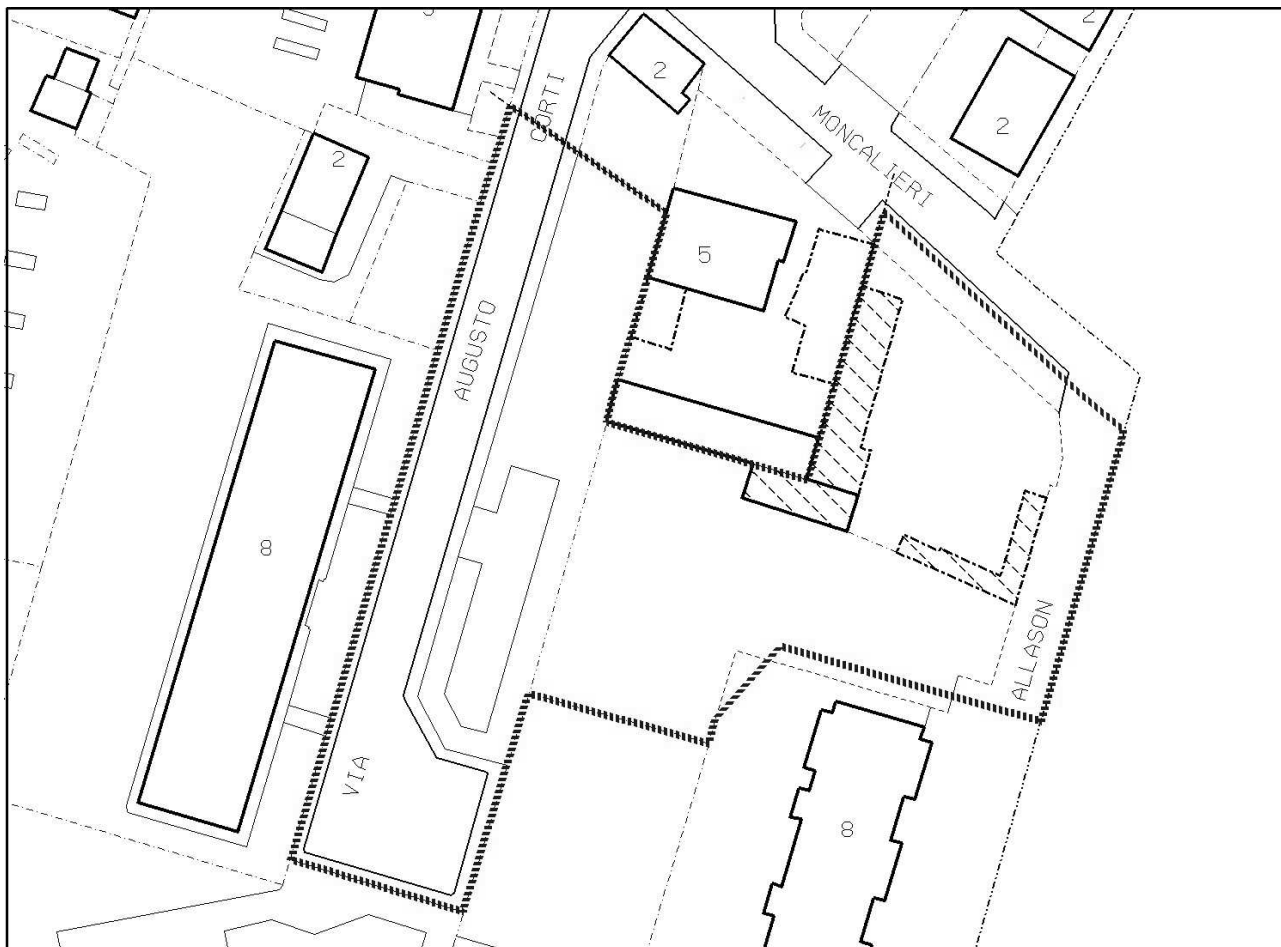
PRESCRIZIONI: Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
Qualora in sede di progettazione fosse dimostrata l'impossibilità di reperire
all'interno del lotto fondiario le quantità di parcheggio privato richieste,
potrà essere autorizzato l'utilizzo dell'area sottostante il parcheggio pubblico
adiacente; resta in tal caso a carico dell'operatore la manutenzione del
parcheggio di uso pubblico nel corrispondente sovrassuolo.
Nell'ambito della convenzione attuativa deve, in accordo con
l'Amministrazione, essere individuato il lotto da cedere gratuitamente al
Comune per la realizzazione dei 450 mq di Sul di propria competenza, e

deve essere individuata l'area nel sottosuolo da destinare al soddisfacimento del relativo standard di parcheggio privato, o – in alternativa - la convenzione attuativa dell'intervento dovrà regolare i rapporti tra privati e Comune circa l'utilizzo della Sul di spettanza del Comune, e la relativa valorizzazione.

Il progetto attuativo dovrà prevedere un edificio ad altezza digradante, avente la minore altezza sul fronte di via Allason.

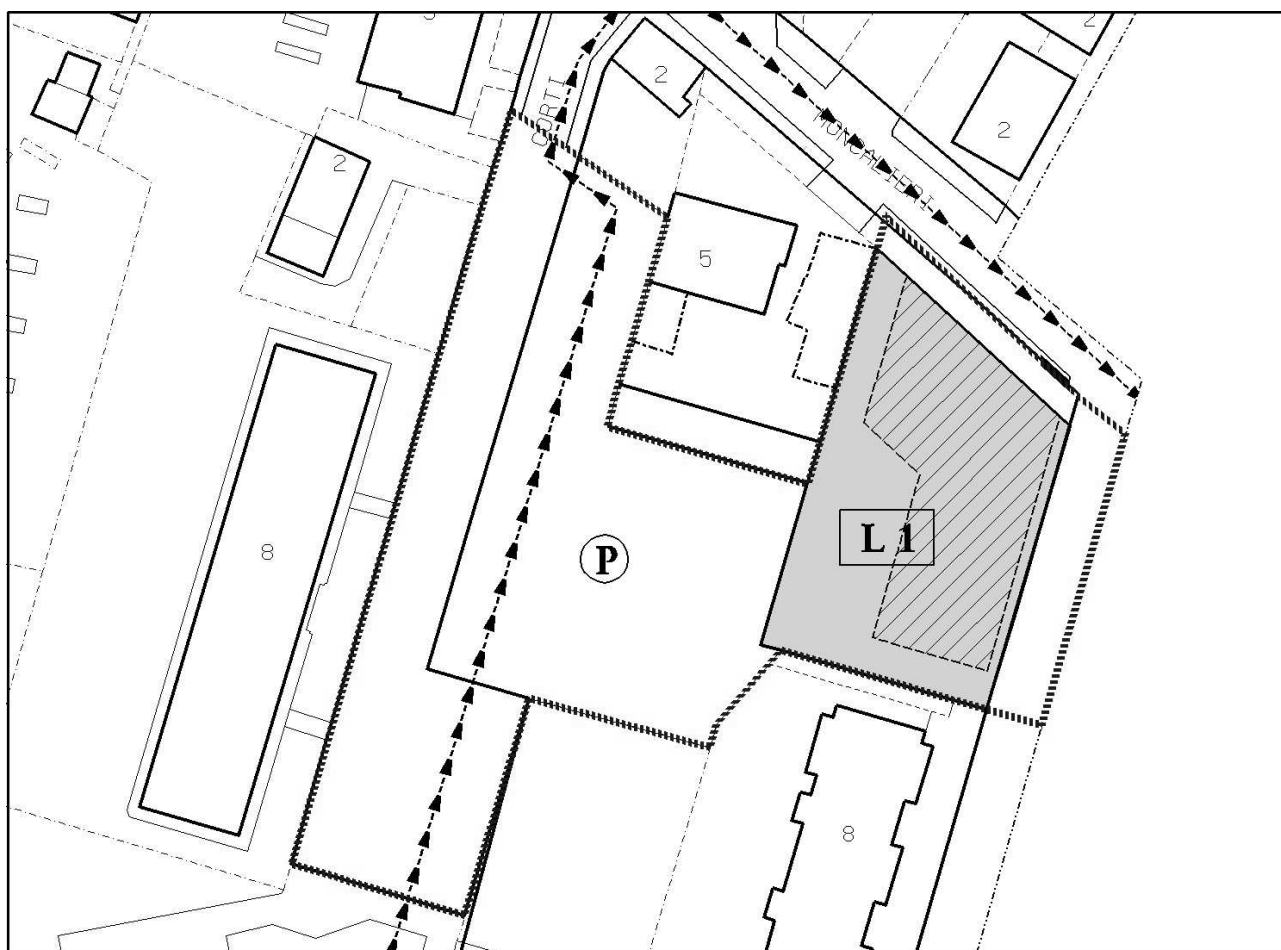
Le testate degli edifici in progetto, al fine di garantire il rispetto delle distanze tra fabbricati, dovranno avere un fronte di larghezza non superiore a 12 metri.

L'intervento dei privati dovrà garantire la sistemazione di tutte le aree pubbliche o di uso pubblico previste dall'area di intervento.



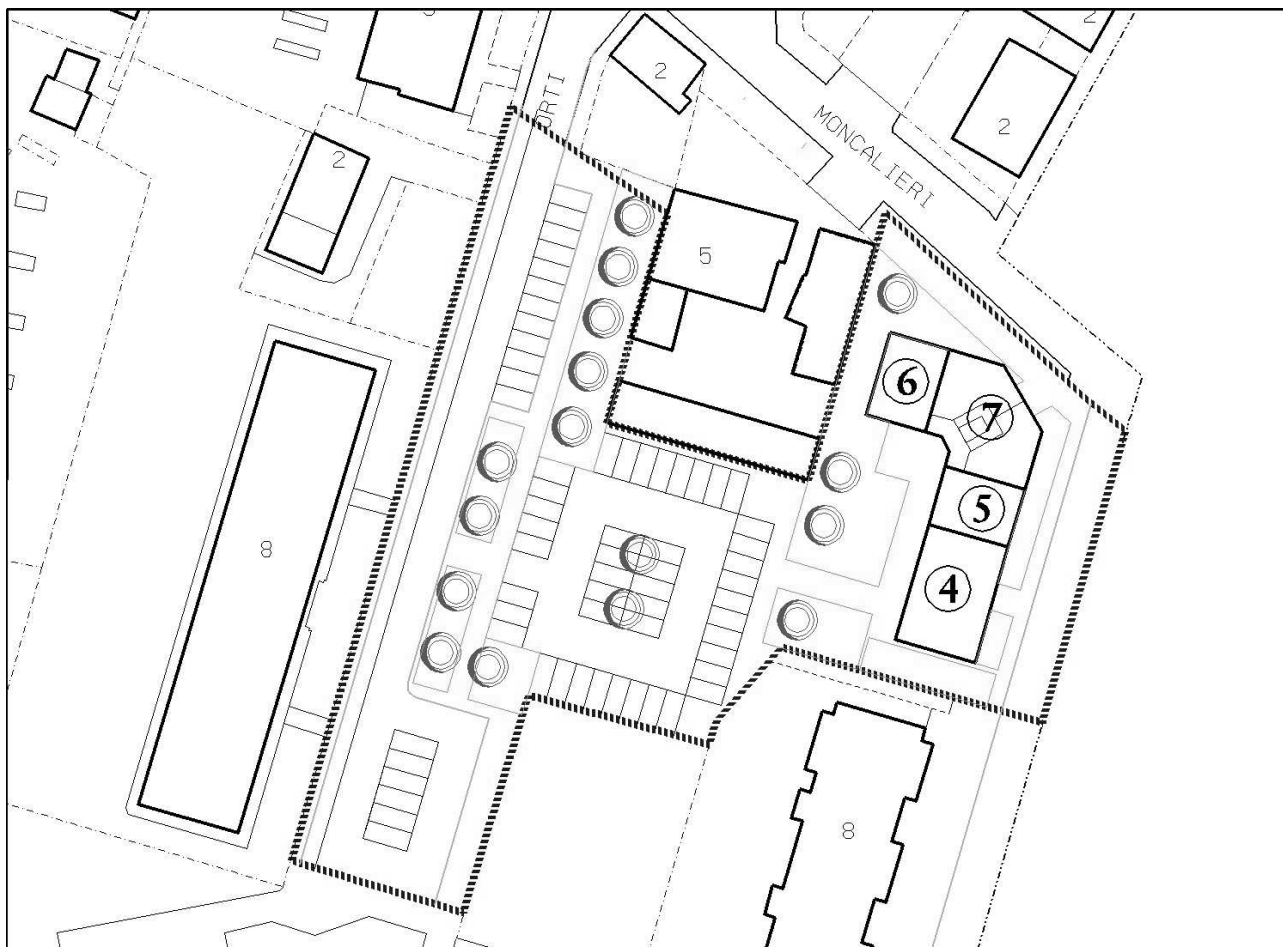
stato di fatto, planimetria

scala 1:1000

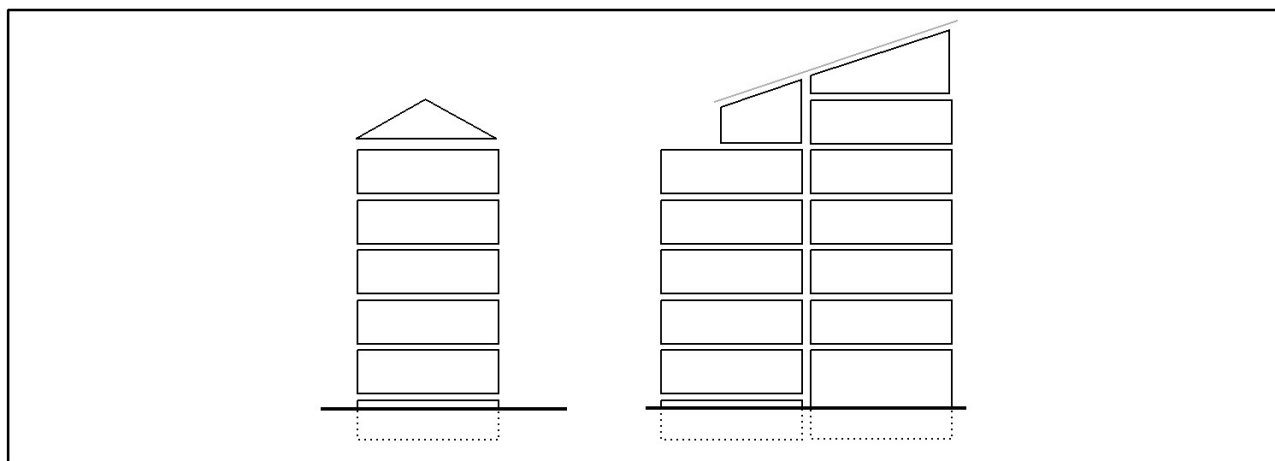


prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1.1000



indicazioni di progetto, planimetria



Schema di sezione

Indicazioni di progetto, planimetria.

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z21Indice di utilizzazione territoriale

	L.1 m ² /m ²	0,16 (PA-PB5)
	L.2 e L.3	non si applica
• superficie territoriale	m ²	379.850
• superficie fondiaria	m ²	102.367 (82.182 PA 20.185 RE)
• superficie per viabilità e servizi	m ²	277.487 (25.273 parco)

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
attrezzature per attività produttive	203.223
parcheeggi	2.626 (RE)
viabilità	46.361
	252.210
parco	25.273
Totale	277.487

Le aree concorrenti al soddisfacimento dell'indice di edificabilità territoriale devono essere reperite nell'ambito dell'area di intervento.

LOTTE DI INTERVENTO:		L.1	L.2	L.3
• destinazione d'uso principale		PA - PB5	RE-CD 5-6-7	RE CD 5-6-7
• destinazione d'uso secondaria		-	-	-
• modalità di intervento		Piano esecutivo di iniziativa pubblica	Permesso di costruire convenzionato	Permesso di costruire convenzionato
• caratteristiche dell'intervento		-	edilizia privata	edilizia privata
• Sul max edificabile	m ²	49355	1800	5000 (recupero)
• Sul stimata da demolire	m ²	-	1.800 (PA-PB)	600 (PA-PB)
• h max della costruzione	m	14,00	7,00	altezze edifici esistenti
• parcheggi privati	% Sul	30	40	40
• verde privato	% Sf	30	40	40

nuovo carico urbanistico:

PA m² 49.355

RE m² 6.800 (m²1.800 di nuova costruzione e m² 5.000 cambio destinazione d'uso)

OBIETTIVI: Individuazione di un insediamento complesso per la riqualificazione dell'area circostante la villa del Maggiordomo attraverso interventi di nuovo impianto e di sostituzione di parti già edificate, costituenti un filtro tra la zona industriale esistente e la nuova zona a parco di progetto.

PRESCRIZIONI:

- L1: L'area individua tutta la superficie territoriale (comprese aree a servizi e viabilità) ed è soggetta a piano esecutivo di iniziativa pubblica.
L'area a servizi posta a nord-est è destinata a verde attrezzato e deve essere alberata con specie di alto fusto almeno per il 30% della sua superficie. Nell'ambito della zona verde è comunque consentito l'uso agricolo finalizzato alla conservazione e manutenzione dei terreni interessati da detto vincolo.
Gli interventi edilizi a nord di via San Paolo dovranno rispettare i seguenti parametri:
- superficie coperta max: 40 % Sf
- superficie a verde minima 30% Sf alberata con specie ad altofusto, prevedendo, inoltre, un'ampia fascia lungo tutto il confine est.
A sud di via San Paolo l'edificazione dovrà rispettare i medesimi parametri di superficie coperta e superficie a verde privato, e si dovrà tenere conto – nell'ambito interessato dalla ex cava – della presenza di area di messa in sicurezza permanente conseguente agli interventi di bonifica.
I canali per l'irrigazione dei campi, dovranno costituire, ancorché spostati, un importante elemento ambientale da definire in sede di piano esecutivo.
- L2-L3: L'intervento di nuova edificazione residenziale deve avere caratteristiche morfologiche e architettoniche simili a quelle della cascina esistente.
La cascina potrà essere recuperata anche mediante la modalità della demolizione e ricostruzione delle parti incongrue e/o delle superfetazioni, per un massimo complessivo di 5.000 mq di Sul.
Gli edifici demolibili sono esclusivamente quelli indicati nelle planimetrie dello stato di fatto.
Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

L'area di intervento è interessata da aree di esclusione e area di osservazione relative ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle norme di attuazione. Le aree di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

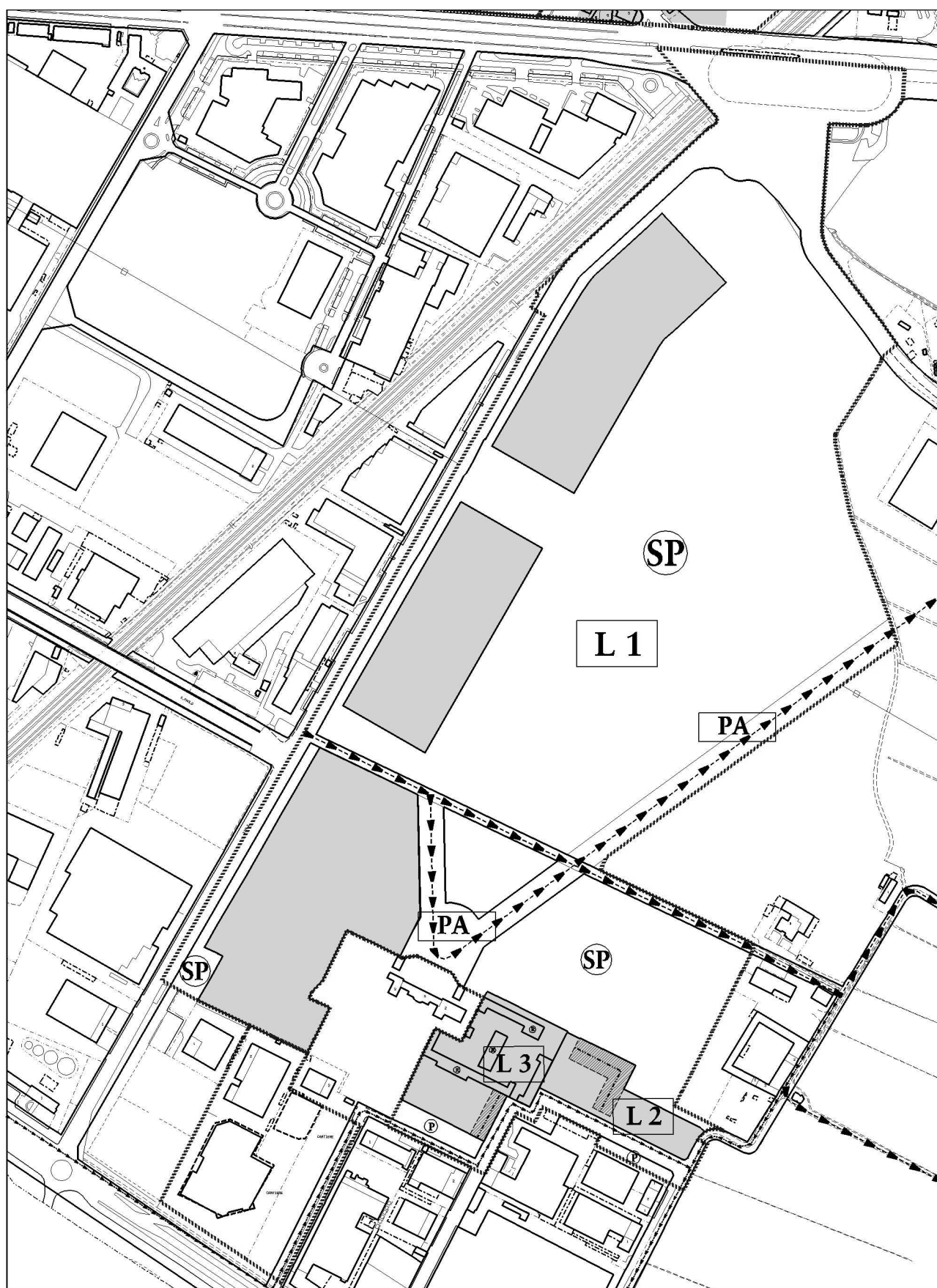
Nell'area di intervento si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle norme di attuazione e ai paragrafi dell'*Elaborato tecnico RIR* 9.6 *Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione* e 9.7 *Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione*.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



Stato di fatto, planimetria

scala 1: 5000



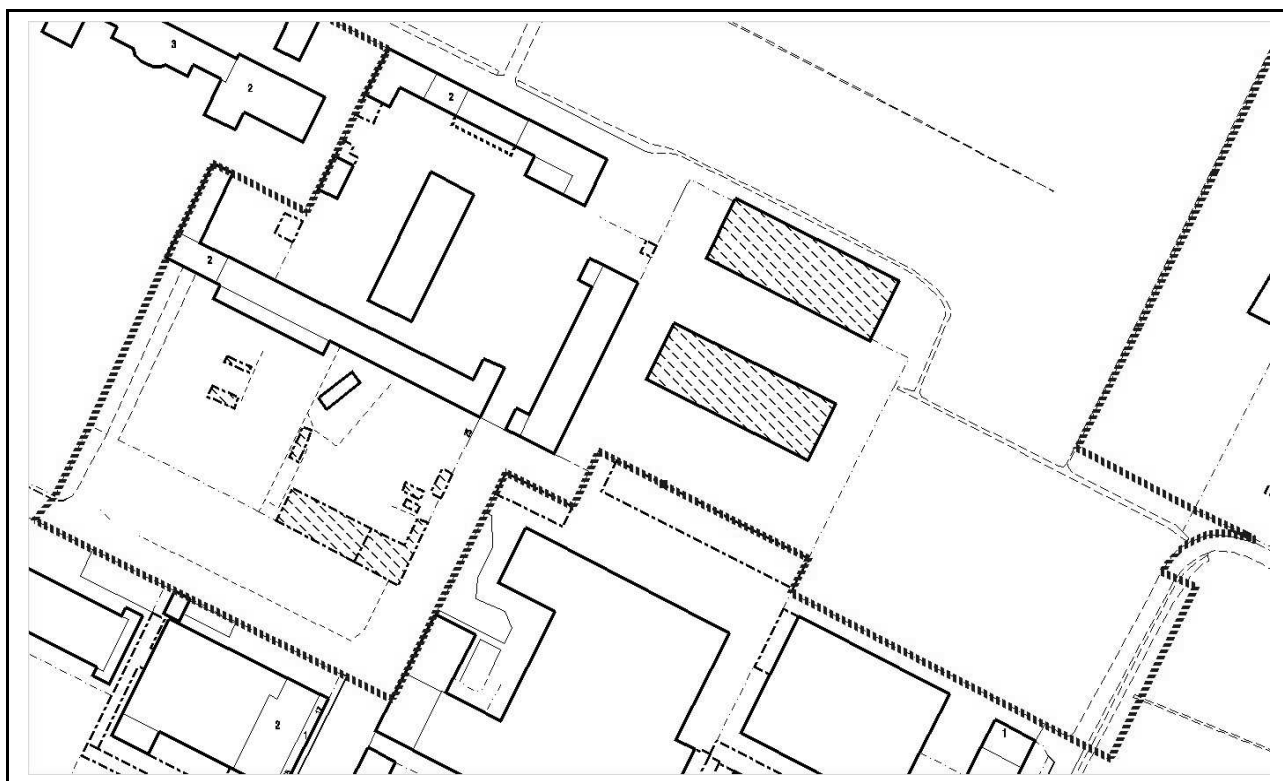
Prescrizioni di progetto

scala 1: 5000



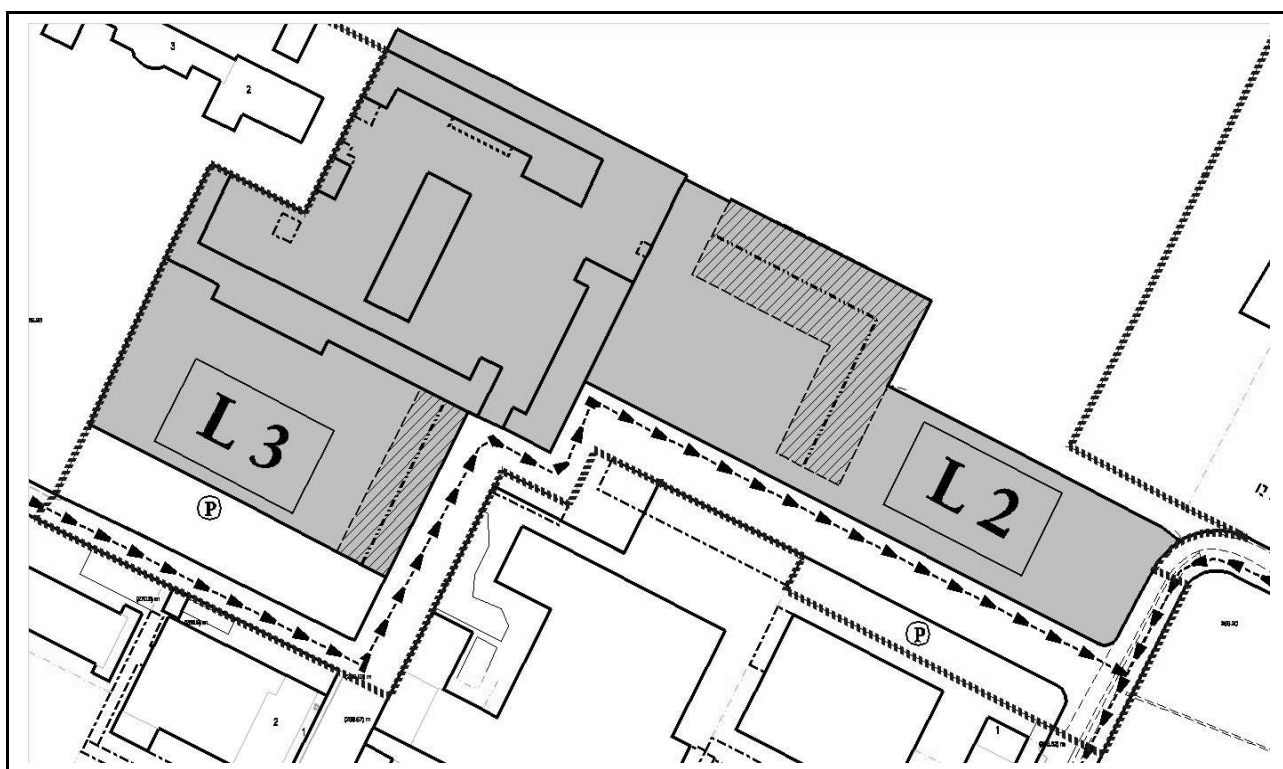
Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1: 5000



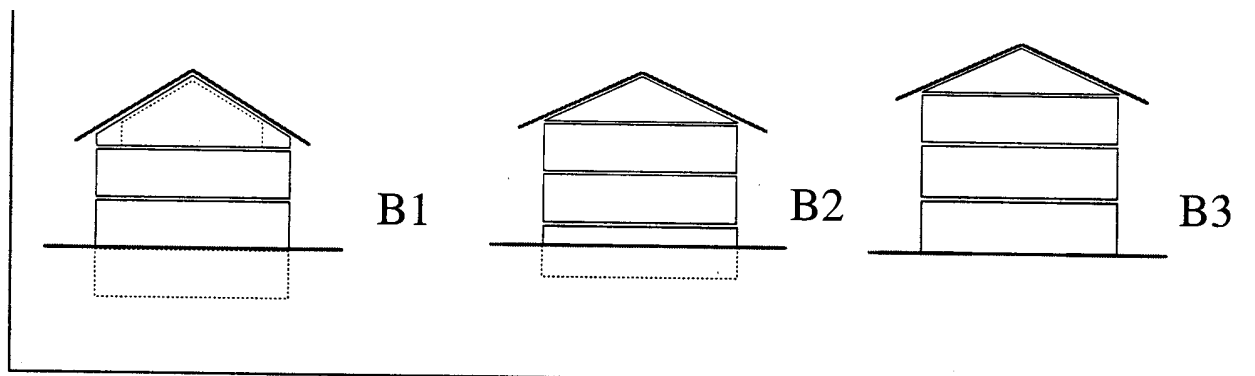
Stato di fatto, planimetria

1:2000



Prescrizioni di progetto

1:2000



Indicazioni di progetto, schema di sezione

ZONA URBANISTICA Z21
L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

• superficie territoriale	m ²	54.700
• superficie fondiaria	m ²	13.577
• superficie per parco sportivo privato	m ²	33.674
• superficie per viabilità e servizi	m ²	7.449

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	568
viabilità	6881
Totale	7449

- Destinazione d'uso principale RE - TR
 - Destinazione d'uso secondaria CD 2-3-5-6-7
- Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 mq di SUL
- Modalità d'intervento: Permesso di costruire convenzionato
 - caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- nuovo carico urbanistico RE m² 3.500 cambio di destinazione d'uso*

OBIETTIVI: Recupero della cascina "CERESOLE-VILLANIS" e formazione di parco sportivo su area privata.

PRESCRIZIONI: Le destinazioni d'uso RE, CD 2-3-5-6 sono realizzabili unicamente nei fabbricati oggetto di recupero.

Sulla cascina sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione.

Recupero del giardino privato sottoposto a salvaguardia ai sensi dell'art. 63 delle N. di A.

Il 50% delle aree a parco sportivo deve essere alberata con specie ad alto fusto secondo le indicazioni riportate nelle N. di A. di P.R.G.C. e nel Regolamento Edilizio.

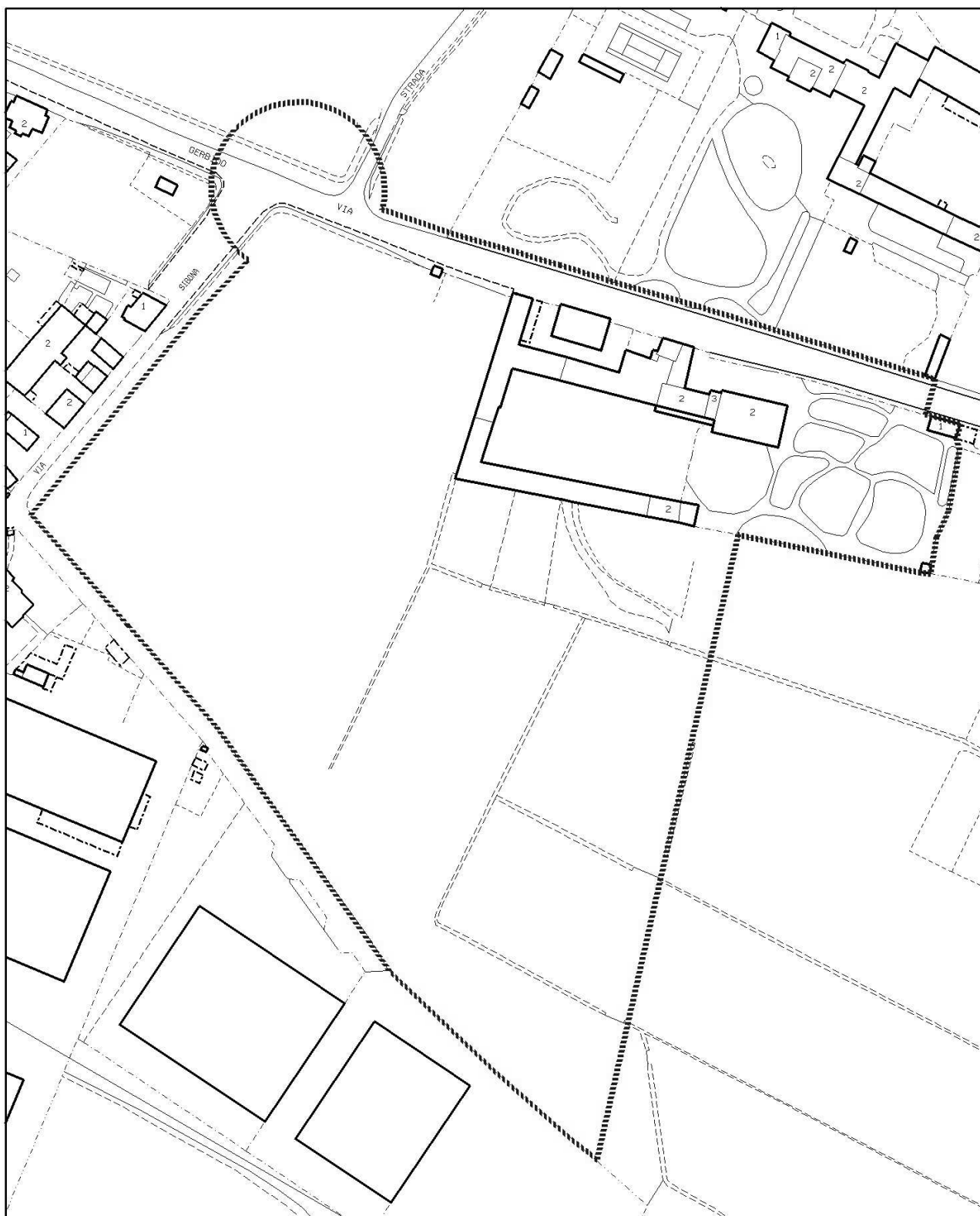
Il 35% delle aree a parco sportivo può essere destinata ad attrezzature sportive all'aperto.

Nell'ambito delle aree a parco sportivo di cui al punto precedente possono essere ricavate attrezzature sportive al coperto purché ipogee e per una Sul massima di mq 3.000.

L'attuazione in tutto o in parte degli interventi è subordinata alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (aree per la circolazione); l'attuazione del Parco Sportivo è subordinata alla realizzazione delle opere stesse.

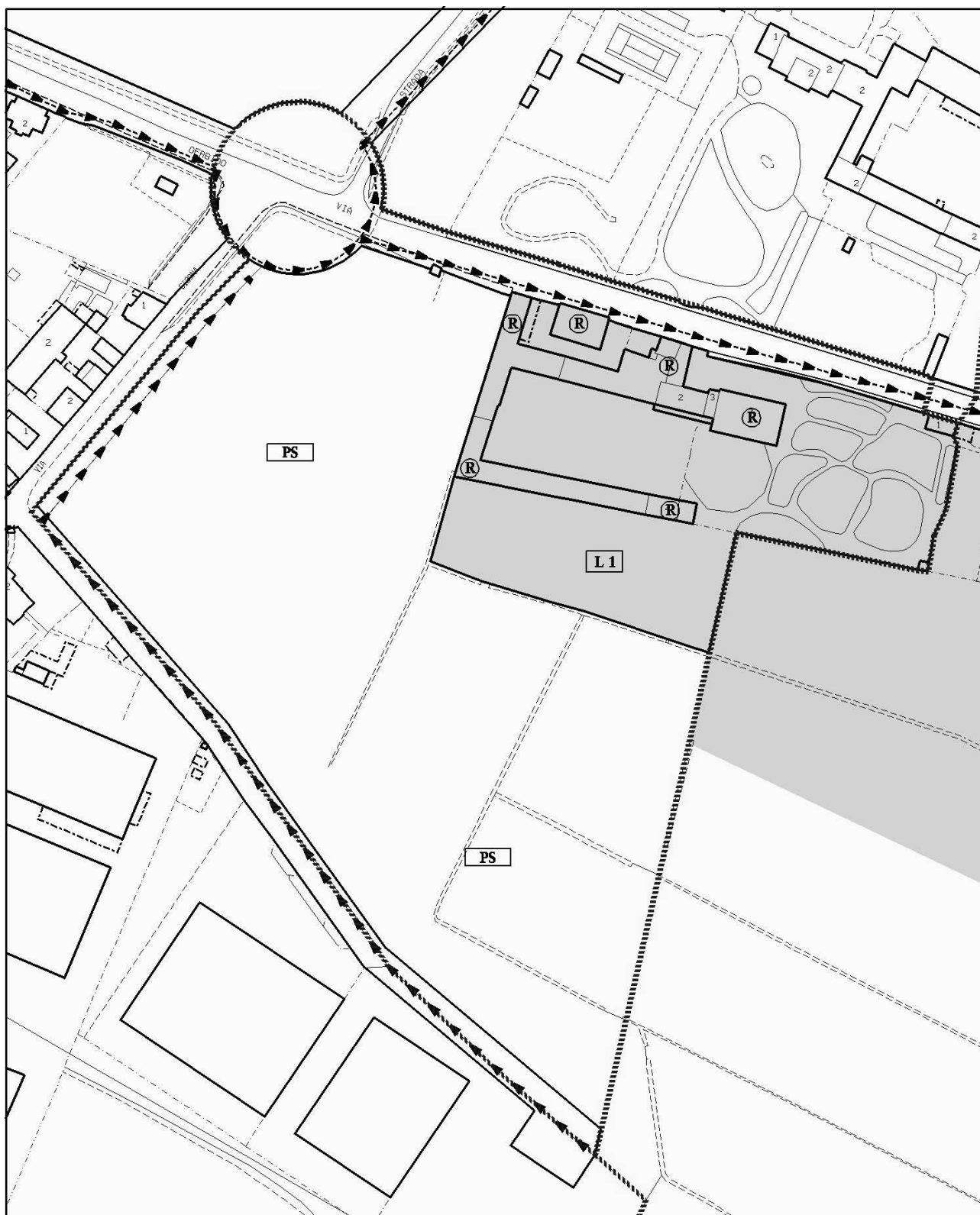
PARCHEGGI:

- Devono essere previsti parcheggi privati nella misura del 40% della Sul.
- Per le attrezzature sportive le aree a parcheggio privato sono da determinarsi sulla base delle specifiche norme di settore.
- Per le destinazioni TR, CD2-3-5-6-7 dovranno essere reperite aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto dell'art.43 delle Norme di Attuazione.



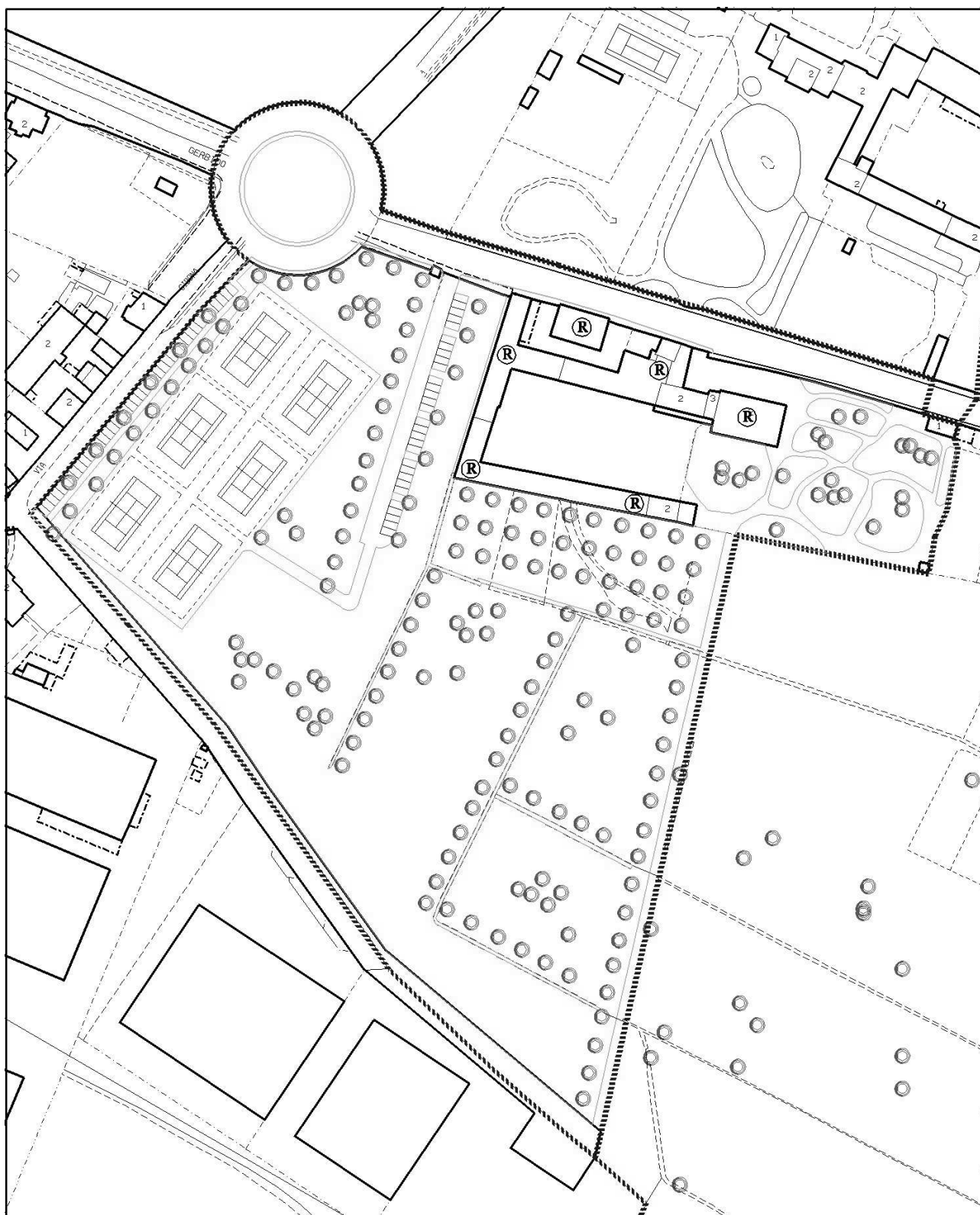
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto, planimetria




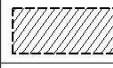


















1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv.di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z21L'indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 84.400
- superficie fondiaria m² 20.000
- superficie per viabilità e servizi m² 64.400

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	48.067
parcheggi	6.776
viabilità'	9.557
Totale	64.400

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria -----
- modalità di intervento Piano Esecutivo di iniziativa Pubblica

- caratteristiche dell'intervento Edilizia pubblica m² 5.000 (1) - Edilizia privata

• LOTTI DI INTERVENTO:

- Sul max edificabile m² 11.000 (1)
- Sul stimata da demolire m² -----
- h max della costruzione m. 9,00/13,00
- parcheggi privati % Sul 40
- verde privato % Sf 20

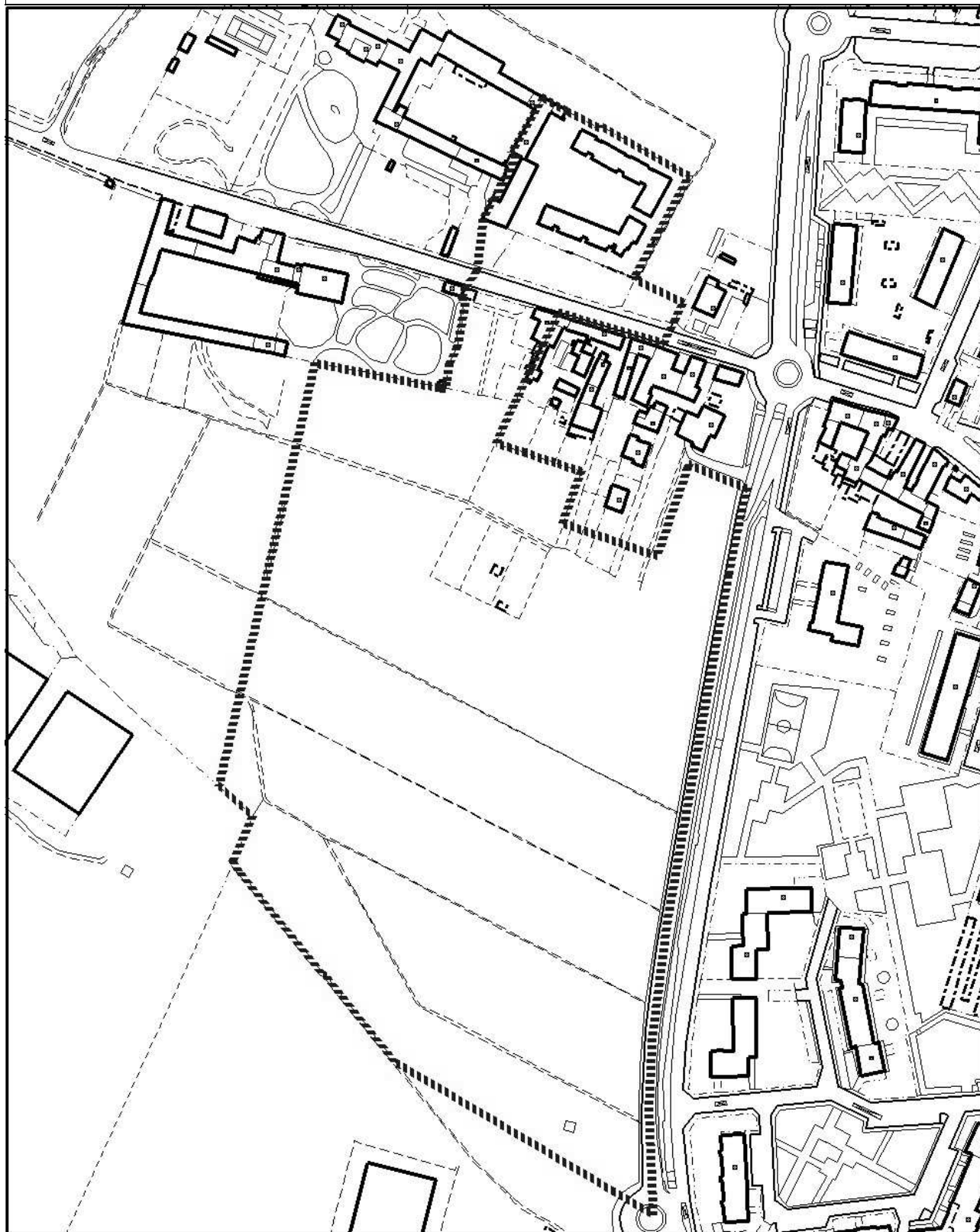
nuovo carico urbanistico RE m² 7.320 (solo lotti ancora da attuare del P.P.)

- (1) Superficie Utile Lorda comprensiva della superficie dei vani scala, secondo la norma di PRG in vigore alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. Ai soli fini della quantificazione del carico urbanistico residenziale, coerentemente con gli altri interventi, si è tenuto conto della S.u.l. abbattuta dell'incidenza stimata dei vani scala (9%).

OBIETTIVI: Recupero ambientale, ricucitura del tessuto edilizio e formazione di area verde attrezzata.

PRESCRIZIONI: Parcheggi realizzati nel sottosuolo.
 Le aree cedute al Comune per l'utilizzo della volumetria di pertinenza possono essere assegnate in diritto di superficie per la realizzazione dei servizi previsti (verde ed impianti sportivi).
 La convenzione deve prevedere: i termini entro cui le attrezzature verranno dismesse al Comune nonché le modalità di utilizzo da parte dell'Ente degli impianti e dell'area.
 Nel caso di realizzazione da parte dei privati dei servizi di cui sopra, il 50% delle aree dovrà essere alberato con specie ad alto fusto secondo le indicazioni riportate nelle N. di A. del P.R.G.C. nonché del Regolamento Edilizio.
 Le attrezzature sportive (all'aperto) possono interessare fino al 35% dell'area.

L'attuazione dell'area di intervento è regolamentata dal Piano Particolareggiato "Gerbido" approvato con DCC n. 82 del 25/9/2007, a traverso la variante al P.E.E.P. approvata con DCC n. 83 del 25/9/2007. Eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere conformi ai parametri urbanistici della presente scheda, nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.



Stato di fatto, planimetria

scala 1:5000

ZONA URBANISTICA Z21
Indice di utilizzazione territoriale

non si applica

- superficie territoriale m² 21.330
- superficie fondiaria m² 12.661
- superficie per viabilità e servizi m² 8.669

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
verde	1.231
parcheggi	1.926
viabilità'	5.512
Totale	8.669

- destinazione d'uso principale RE
- destinazione d'uso secondaria CD 1- 2 - 3 -5-6-7
- Le singole attività con destinazione CD2 e CD3 sono ammesse solo non se superano i 150 mq di SUL

Permesso di costruire convenzionato.

Edilizia privata e/o edilizia pubblica nei lotti L.2 e L.3.

Edilizia privata nel lotto L.1
- modalità di intervento
- caratteristiche dell'intervento

- | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|--------|--------|
| • LOTTI DI INTERVENTO: | | L.1 | L.2 | L.3 |
| • Sul max edificabile | m ² | 8.190 | 5.000 | 5.000 |
| • h max della costruzione | m. | 24,00 | 24,00 | 24,00 |
| • parcheggi privati | % Sul | 30 (1) | 30 (1) | 30 (1) |
| • verde privato | % Sf | - (2) | - (2) | - (2) |

nuovo carico urbanistico *RE m² 18.190*

OBIETTIVI: Riqualificazione area dismessa sita in contesto residenziale, e sistemazione viabilità di collegamento tra via Crea e via Allason.

Reperimento di risorse per l'attuazione di interventi di riqualificazione della Borgata Gerbido

PRESCRIZIONI:

- L.1** L'attuazione del lotto L.1 è condizionata alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree in proprietà privata necessarie per l'attuazione dei lotti L.2 ed L.3, nonché di quelle destinate a servizi ed infrastrutture, indipendentemente dalla Sul realizzata, come da atto unilaterale d'obbligo del 29/9/2016 di cui al certificato di rogito del notaio Ganelli in Torino acquisito al protocollo n. 40303 del 30/9/2016.
- La cessione delle aree al Comune e la loro trasformazione residenziale è subordinata alla preventiva predisposizione di un piano di indagini ambientali, da condividere con gli enti competenti, per verificare l'assenza di superamenti della CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nel terreno e nelle acque sotterranee e preventiva realizzazione, da parte della proprietà delle aree, degli interventi di bonifica che si renderanno eventualmente necessari.

L.2 L.3

Parte della capacità edificatoria complessivamente prevista nei lotti L.2 ed L.3 potrà essere utilizzata al fine di rendere sostenibili interventi di riqualificazione di ambiti adiacenti all'area di intervento

- (1) Parcheggi privati realizzati nel sottosuolo.
- (2) Tutte le aree libere – anche su soletta – dovranno essere sistemate a verde.

L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio (CD1) è limitato a quelle con superficie di vendita non superiore a 250 mq (esercizi di vicinato) e che pertanto non richiedano l'individuazione di una localizzazione o addensamento commerciale.

Lo standard di aree per parcheggio pubblico è da ritenersi soddisfatto dalle quantità individuate nelle “prescrizioni di progetto”, anche per le superfici con destinazione diversa da quella residenziale se nei limiti del 10% della Sul. Qualora nell'ambito di ciascun lotto la superficie con destinazione diversa da quella residenziale sia superiore al 10%, in sede di istanza di Permesso di Costruire dovrà essere dimostrato il reperimento di una dotazione aggiuntiva di aree per parcheggio pubblico, secondo le prescrizioni dell'art. 43 delle Norme di Attuazione di PRG.

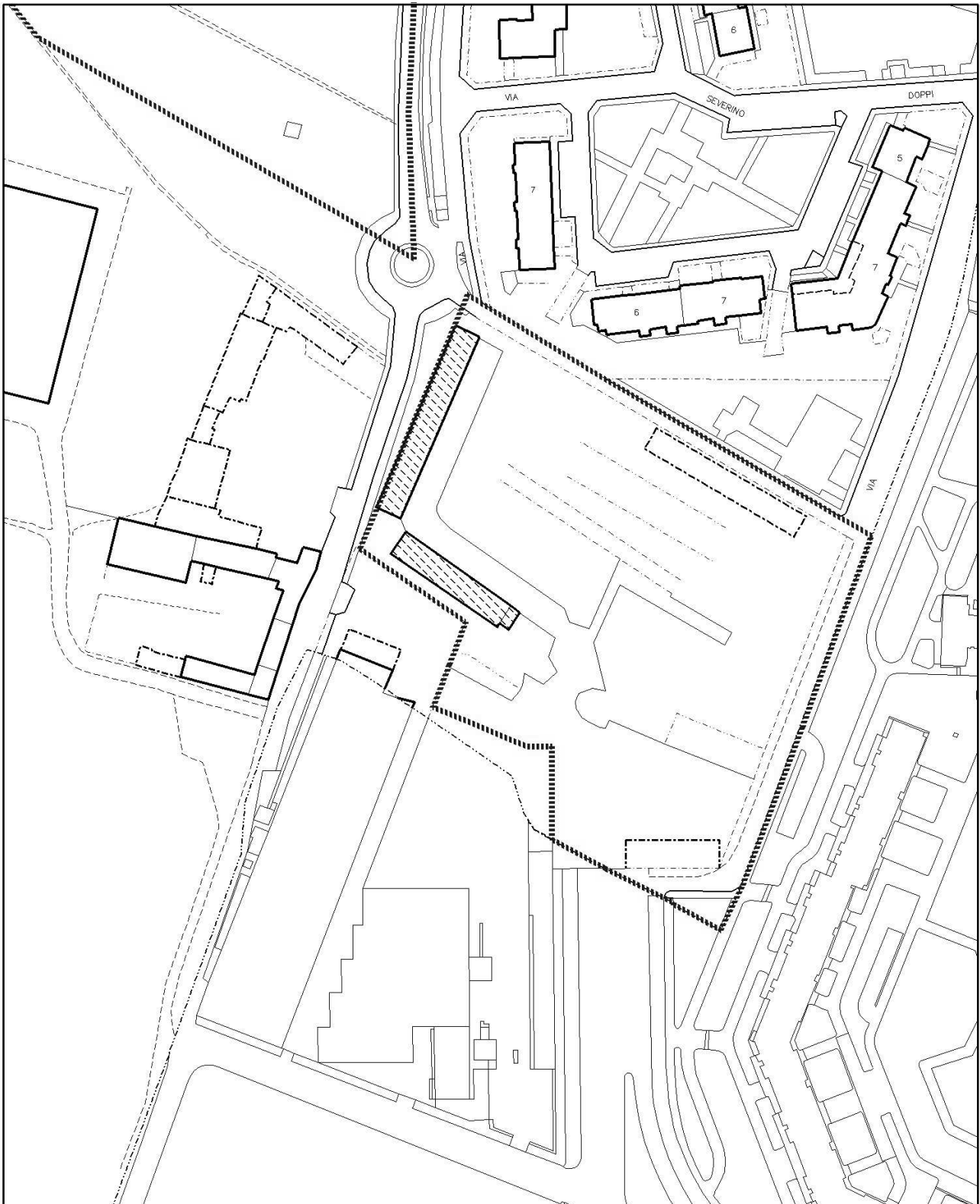
In sede di istanza di Permesso di Costruire deve essere dimostrato il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e delle distanze tra le costruzioni; deve inoltre essere verificata l'effettiva posizione dell'asse del manufatto sotterraneo all'interno del quale scorre il tratto di derivazione irrigua ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 59 delle Norme di Attuazione di PRG.

La cessione delle aree al Comune e la loro trasformazione residenziale è subordinata alla preventiva predisposizione di un piano di indagini ambientali, da condividere con gli enti competenti, per verificare l'assenza di superamenti della CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nel terreno e nelle acque sotterranee e preventiva realizzazione, da parte della proprietà delle aree, degli interventi di bonifica che si renderanno eventualmente necessari.

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla realizzazione, a cura del soggetto attuatore, di opportune misure di mitigazione degli impatti acustici che si rendessero necessarie per garantire il rispetto dei parametri previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

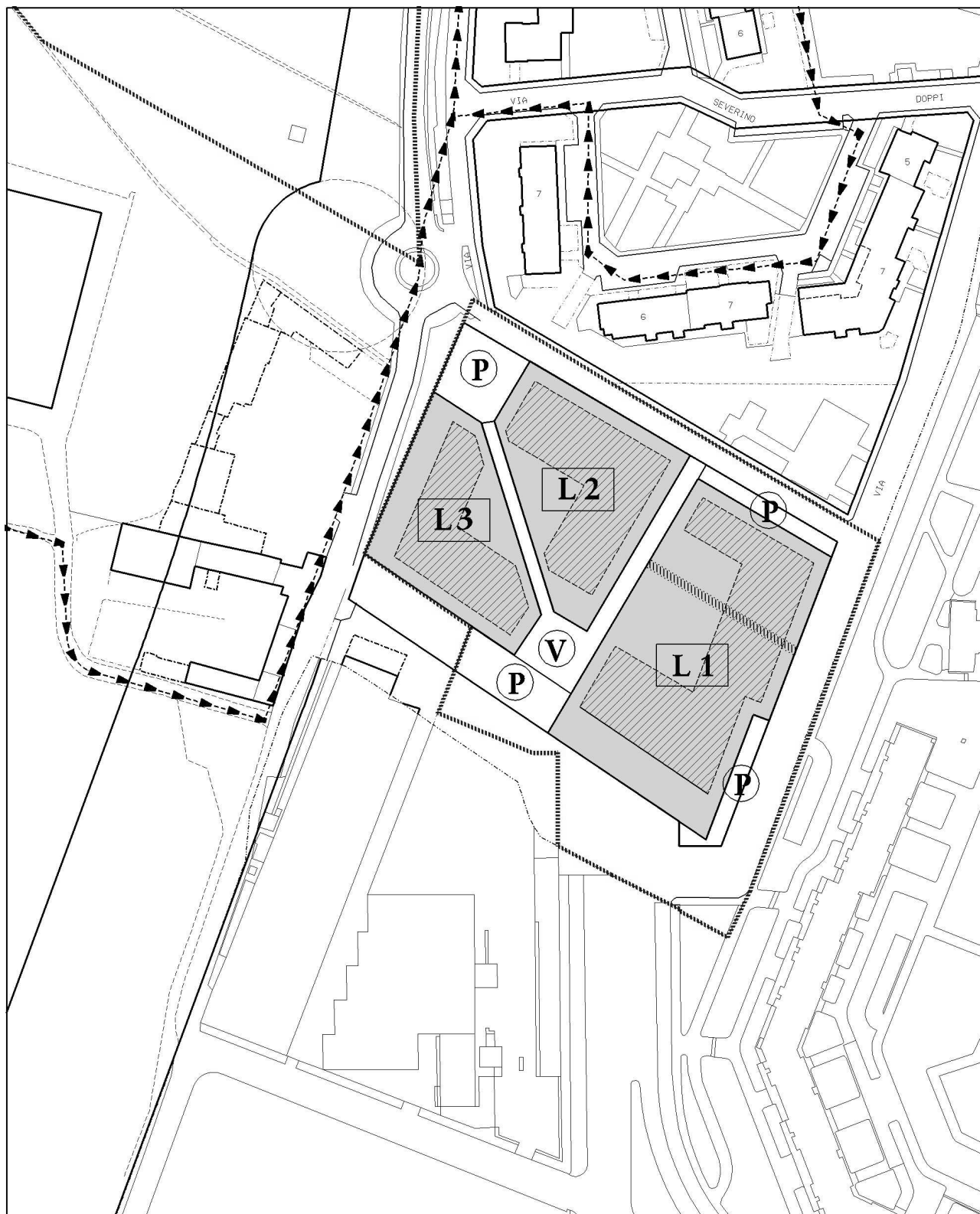
Le aree a servizi potranno essere private di uso pubblico.

N.B. Alla quantificazione della Sul edificabile non concorrono le aree già pubbliche.



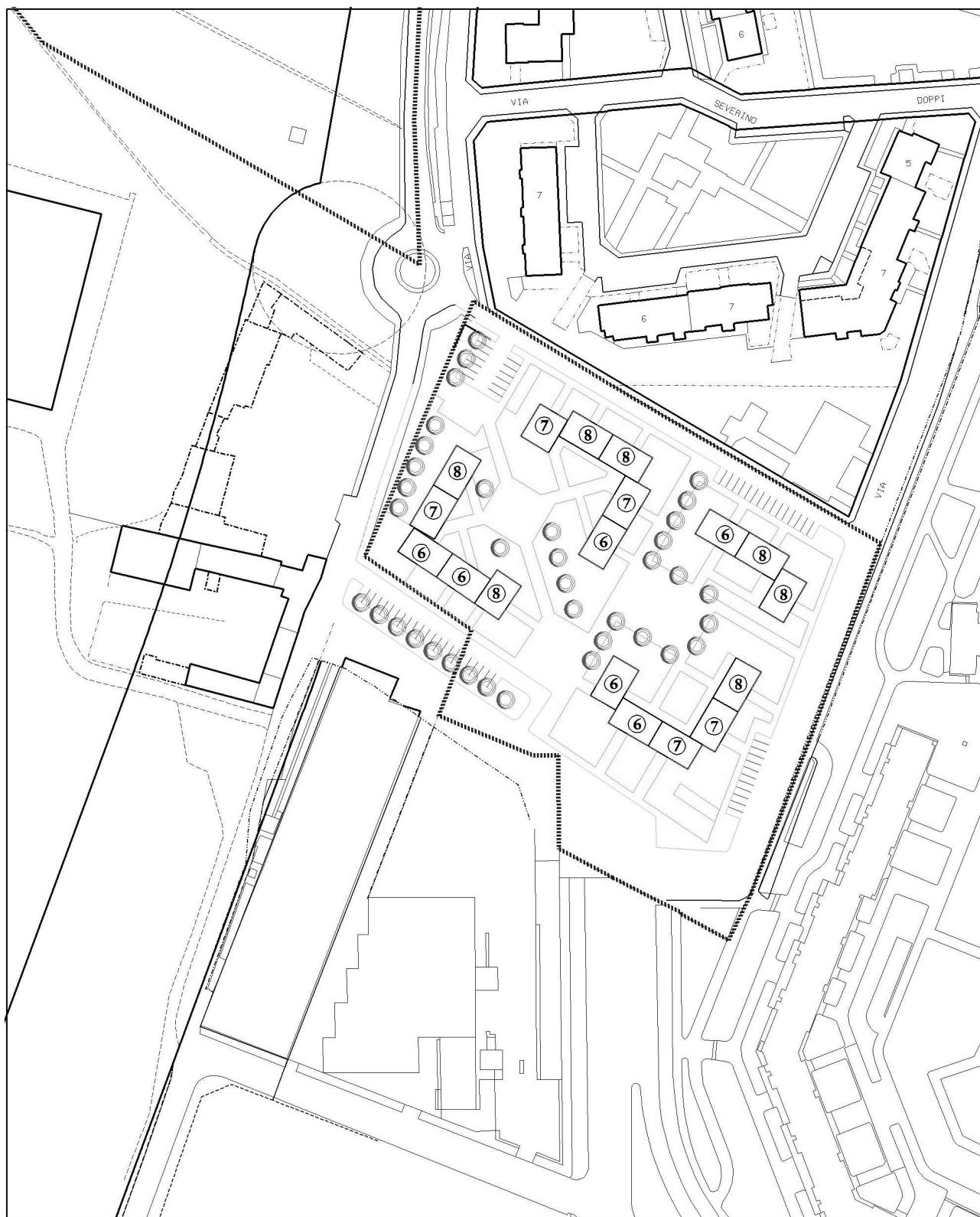
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



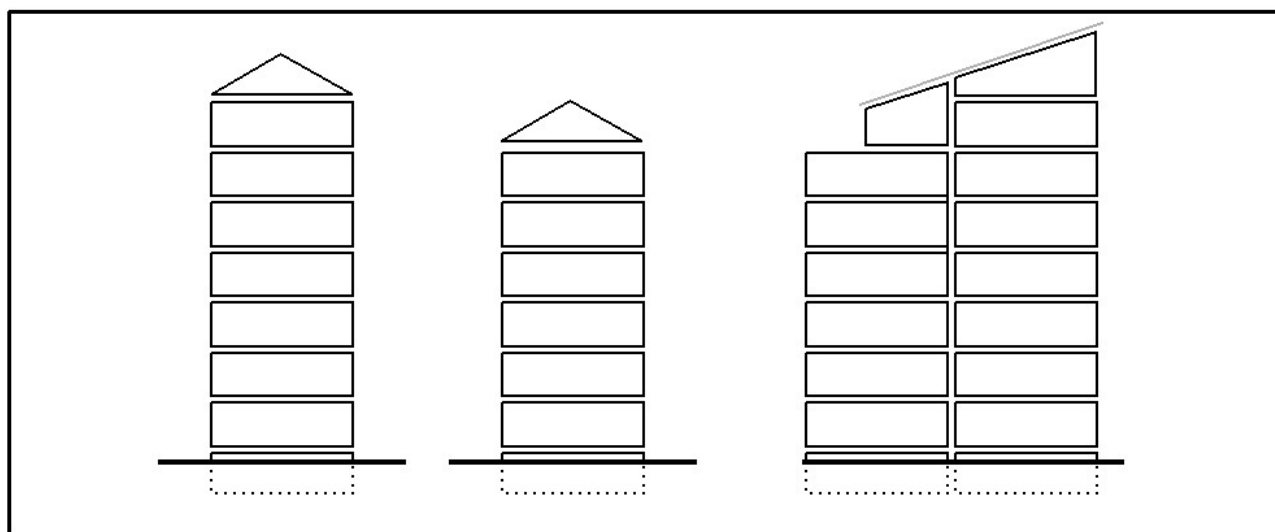
Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



indicazioni di progetto, schema di sezione

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

ZONA URBANISTICA Z22

Rapporto di copertura (Rc)	m ² / m ²	0,20
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	m ² / m ²	0,40

• superficie territoriale	m ²	17.000
• superficie fondiaria	m ²	12.992
• superficie per viabilità e servizi	m ²	4.008

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
viabilità	1.149
attrezzature per PA-CD	2.859
Totale	4.008

• destinazione d'uso principale	PB
• destinazione d'uso secondaria	-
• modalità di intervento	Permesso edilizio convenzionato
• caratteristiche dell'intervento	Edilizia privata

• LOTTI DI INTERVENTO:	L.1
------------------------	-----

• h max della costruzione	m.	10,00
• parcheggi privati	% Sul	30,00
• verde privato	% Sf	20,00

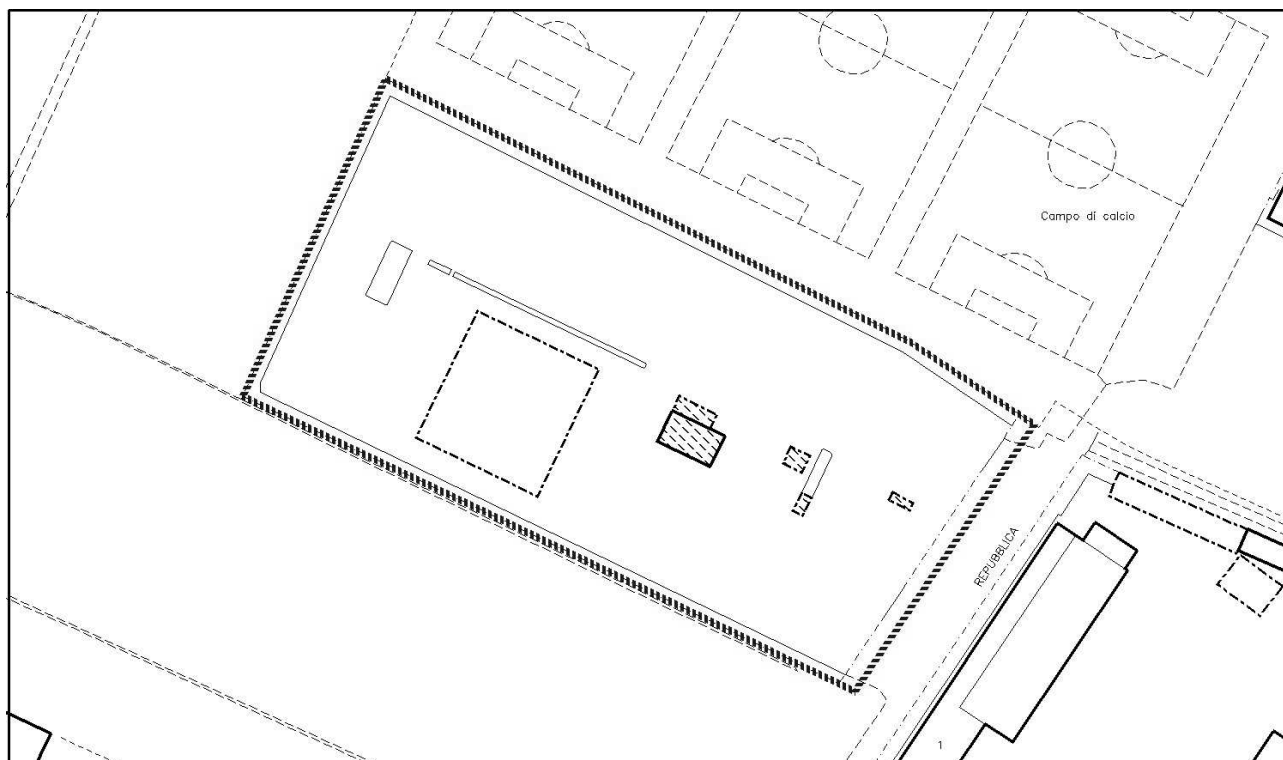
OBIETTIVI: Riqualficazione area oggetto di condono edilizio, sita in prossimità di ambito comunale destinato allo sviluppo del progetto del Parco.

PRESCRIZIONI: Nelle more dell'attuazione dell'area di intervento è consentita la ristrutturazione edilizia con il mantenimento della quantità di superficie coperta e Sul esistente.
L'ampliamento della Sul e/o della superficie coperta – nei limiti dell'indice attribuito – è consentito previa dismissione e sistemazione dell'area per servizi prevista sul fronte di via della Repubblica.
La dismissione dovrà avvenire previa realizzazione degli interventi di bonifica che si renderanno eventualmente necessari, secondo quanto stabilito dalle necessarie indagini ambientali.
Lungo il perimetro del lotto dovrà realizzarsi un intervento di mascheratura tramite messa a dimora di siepi e/o arbusti.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

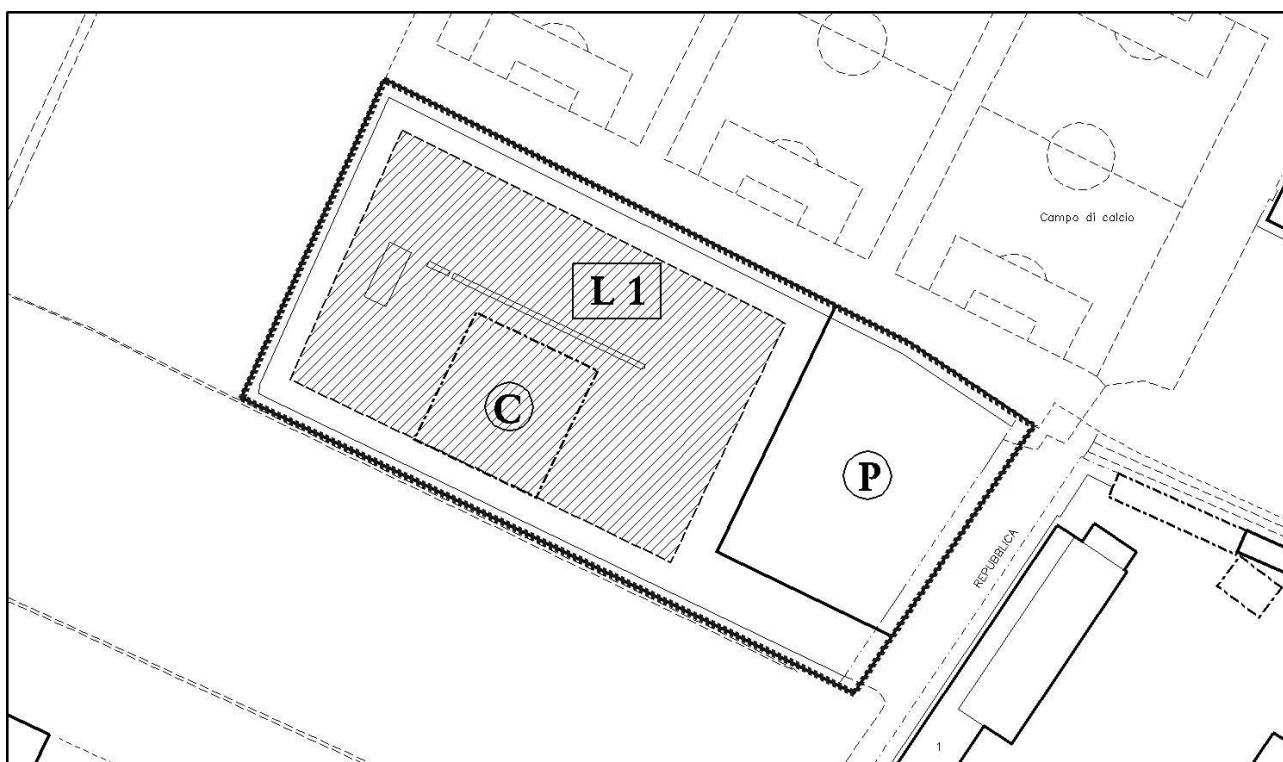
L'area di intervento è interessata da da area di esclusione e area di osservazione relative ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle presenti norme di attuazione. L'area di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

Nell'area di intervento si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'*Elaborato tecnico RIR* 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015, 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose, 9.6 Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione, 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione.



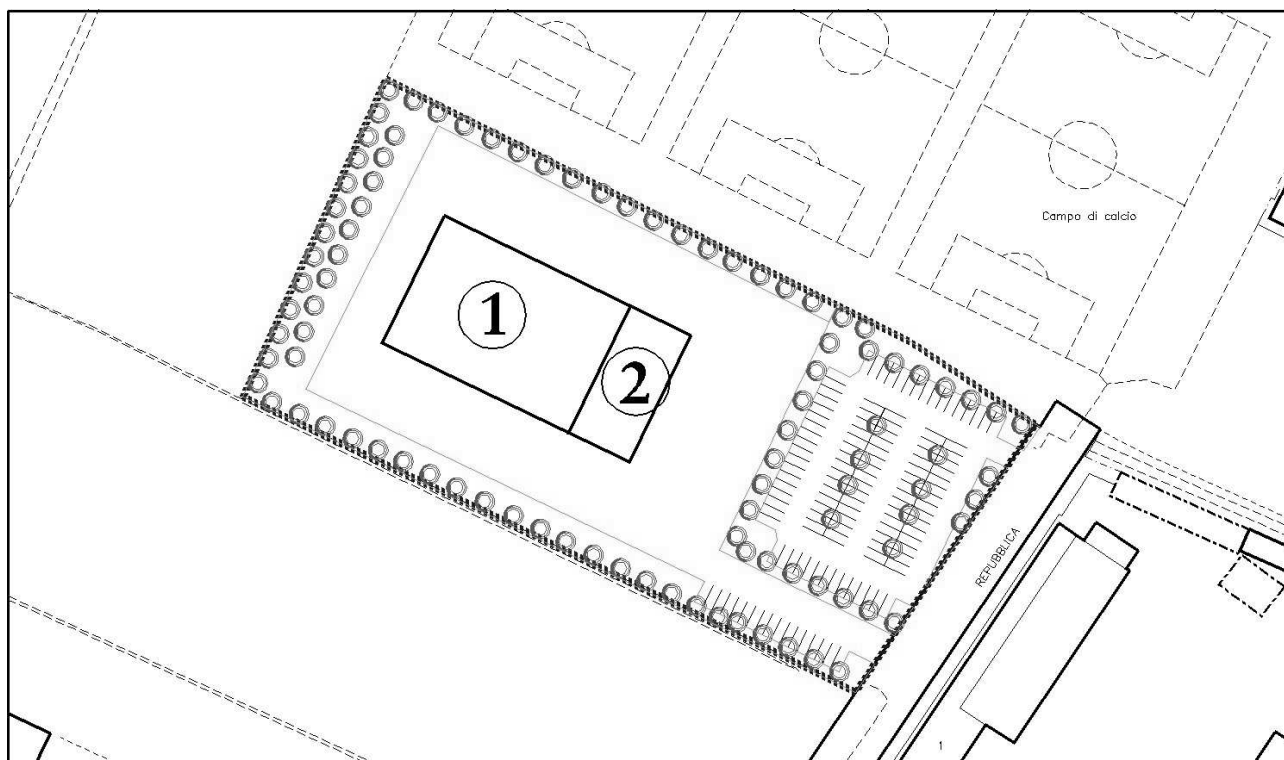
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



Prescrizioni di progetto

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria

scala 1:2000

LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		

SUBZONA URBANISTICA Z23

<u>Indice di copertura</u>	m ² / m ²	0,40
<u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	m ² / m ²	0,80

• superficie territoriale	m ²	25.240
• superficie fondiaria	m ²	18.258
• superficie per viabilità e servizi	m ²	6.982

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m ²
attrezz. per att. produttive	5.052
interesse com.	0
verde	0
parcheggi	0
viabilità'	1.930
Totale	6.982

• destinazione d'uso principale	PA
• destinazione d'uso secondaria	CD 5-6-7
• modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato
• caratteristiche dell'intervento	edilizia privata

• LOTTI DI INTERVENTO:		L.1
• h max della costruzione	m.	10,00
• parcheggi privati	% Sul	30
• verde privato	% Sf	10

PRESCRIZIONI:	- Realizzazione dell'area per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali
	- Destinazione obbligatoria a verde privato dell'area individuata nella planimetria delle prescrizioni di progetto, al fine di contribuire a migliorare la zona nel suo complesso ed in particolare l'accesso da sud alla Villa del Maggiordomo.
	- Parcheggi privati: dovranno essere obbligatoriamente realizzati nel sottosuolo.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

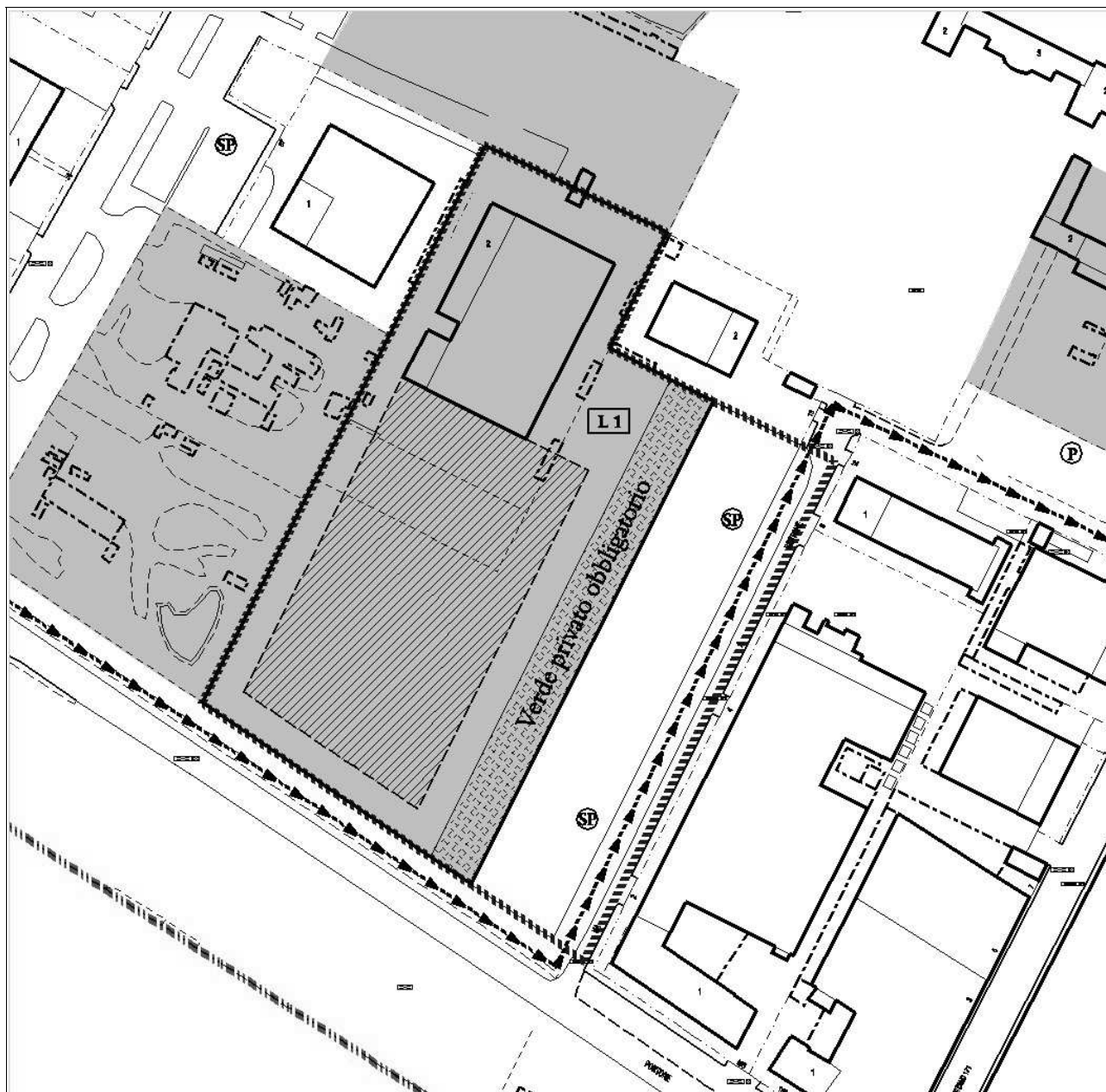
L'area di intervento è interessata da area di osservazione relativa ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle norme di attuazione, schematicamente individuata nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle norme di attuazione. L'area di osservazione è inoltre rappresentata nelle carte normative e dettagliatamente individuata nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

Nell'area di intervento si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle norme di attuazione e al paragrafo dell'*Elaborato tecnico RIR 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione*.



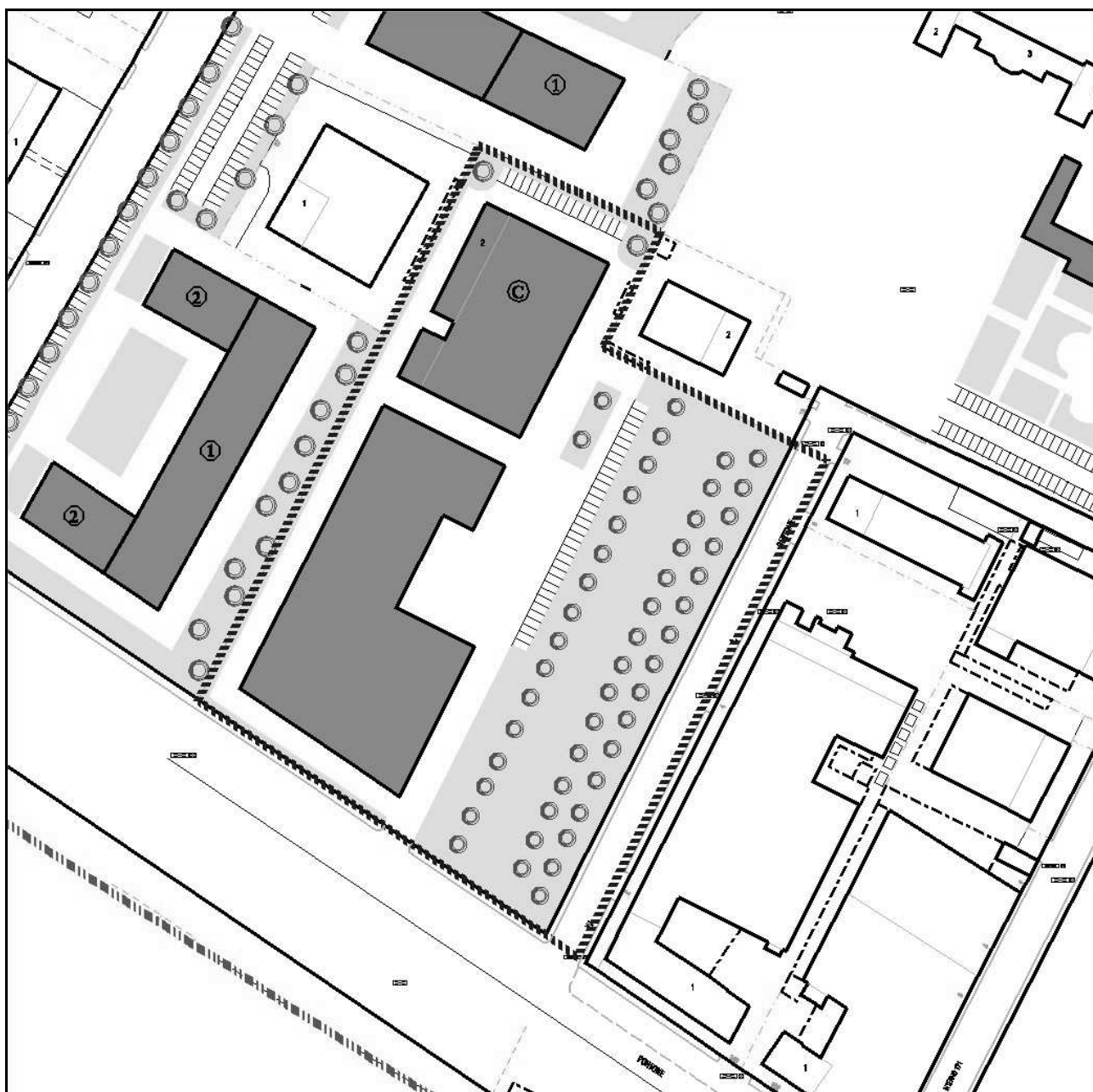
Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000

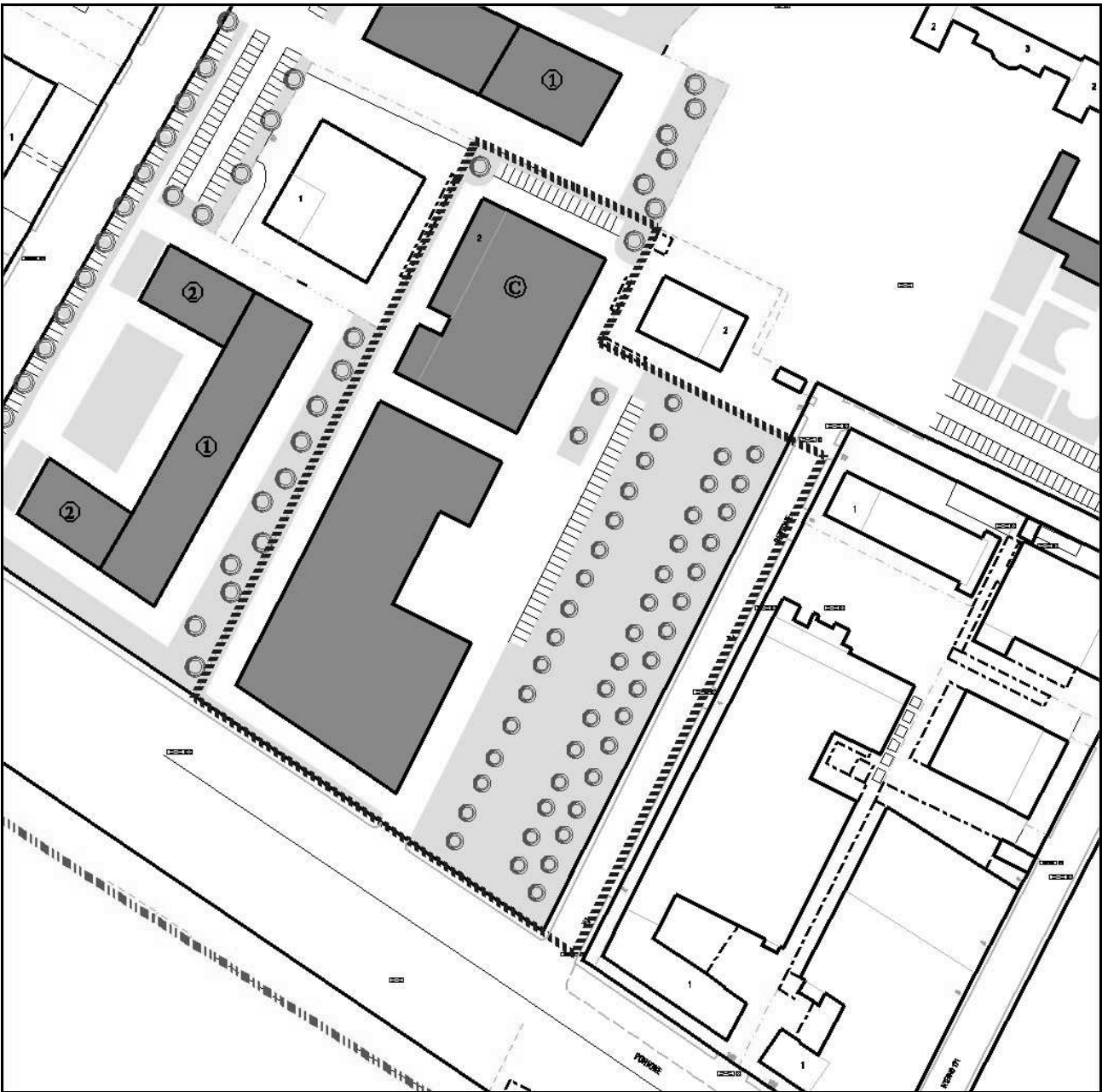


Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1:2000



Indicazioni di progetto, planimetria



AREA DI INTERVENTO "VILLA MAGGIORDOMO" 66

SUBZONA URBANISTICA Z23

Indice di utilizzazione territoriale m^2/m^2 non si applica

- superficie territoriale m^2 17.080
- superficie fondiaria m^2 8.395
- superficie per viabilità e servizi m^2 8.685

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m^2
Attrezzature per attività produttive dir-com.	8.685
Verde	0
Parcheggi	0
viabilità'	0
Totale	8.685

- LOTTI DI INTERVENTO: L.1
- destinazione d'uso principale SR2-SP3-SP4-SG4-TR-CD5-6-7
La SUL con destinazione CD5-6-7 non potrà complessivamente superare i mq. 5.000
- destinazione d'uso secondaria -----
- modalità di intervento Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento Edilizia privata
- Sul max edificabile m^2 7.000 (oltre superfici derivanti dal recupero della villa) di cui fuori terra max 6.200.
- Sul stimata da demolire m^2 -----
- h max nuova costruzione m 11,00
- parcheggi privati % Sul 30 (fatta salva la verifica dello standard di cui alla legge 122/89)
- verde privato % Sf -----

OBIETTIVI: Recupero del Complesso della "Villa del Maggiordomo"; si tratta di un edificio di scuola Guariniana, con annesso parco, vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
La previsione di nuovi interventi edificatori è finalizzata a rendere sostenibile l'intervento di recupero della "Villa".

PRESCRIZIONI: Qualunque intervento da realizzarsi nell'area dovrà prevedere il preventivo o contestuale recupero della "Villa".
I progetti degli interventi da realizzare sono soggetti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
Nel caso di insediamento di destinazioni d'uso TR e CD5-6-7 dovranno essere previste aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 40% della Sul.
I parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico devono, di norma, essere realizzate nel sottosuolo delle aree fondiarie. Fermo restando le esigenze di inserimento ambientale e di salvaguardia del parco, il cui rispetto è da valutarsi in sede di progetto, parte delle aree a parcheggio potranno essere ricavate in superficie.
I parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico non dovranno essere collocati in corrispondenza dell'ala est della villa e del parco, dove

dovrà essere salvaguardato un percorso esclusivamente pedonale di collegamento con le aree a parco urbano esistenti ed in progetto.

Nell'ambito della convenzione attuativa degli interventi le aree a servizi saranno assoggettate all'uso pubblico. Inoltre dovrà essere garantita la cessione al Comune delle aree esterne al perimetro dell'area di intervento distinte al catasto al fg 21, particelle num. 5 e 24 (nella disponibilità della proprietà attuale) necessarie per il completamento della via Bertone e per la creazione di un collegamento con la nuova viabilità di PRG. prevista a nord del Complesso.

Con la convenzione attuativa saranno definite eventuali opere di urbanizzazione a carico dell'intervento.

La cappella esistente all'interno del Complesso dovrà essere recuperata e destinata all'uso pubblico.

All'esterno dell'area di concentrazione volumetrica è ammessa la edificazione di: vani tecnici, scale di accesso ai piani interrati, tettoie a protezione di passaggi, vani destinati alla realizzazione di collegamenti tra le diverse parti del Complesso.

I sottotetti tecnici, esclusivamente destinati ad ospitare attrezzature tecniche ed impiantistiche, potranno essere realizzati con altezza utile lorda superiore a m. 1,70, prevista dall'art. 28 delle Norme di Attuazione, qualora ciò sia necessario per specifiche esigenze volumetriche (dimensione degli impianti, pendenza delle falde) e/o architettoniche.

In sede attuativa dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti che, sotto l'aspetto acustico, dovessero risultare necessari per far fronte ad eventuali problematiche derivanti dalla diversa classe acustica rispetto alle aree limitrofe.

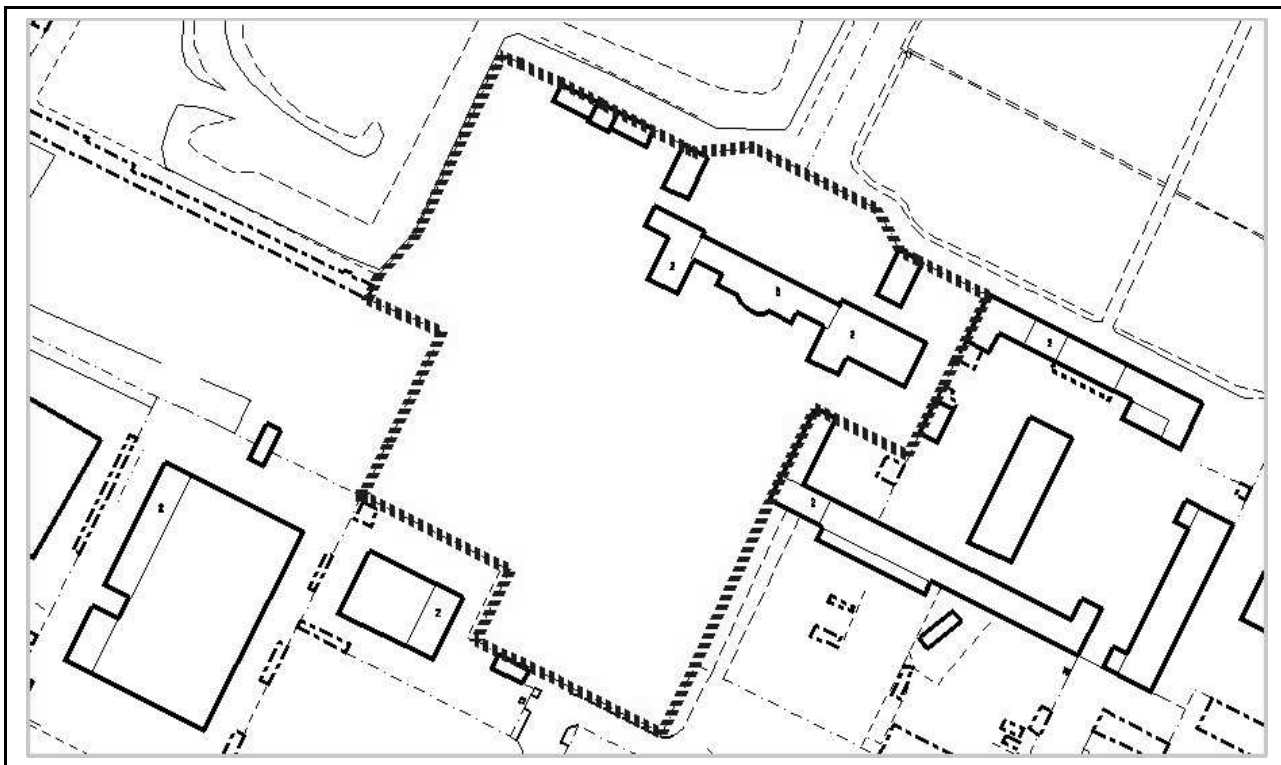
Nel caso permangano contatti critici irrisolti dovranno essere inseriti all'interno di un piano di risanamento acustico ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 52/2000.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

L'area di intervento è interessata da area di osservazione relativa ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle norme di attuazione, schematicamente individuata nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle norme di attuazione. L'area di osservazione è inoltre rappresentata nelle carte normative e dettagliatamente individuata nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

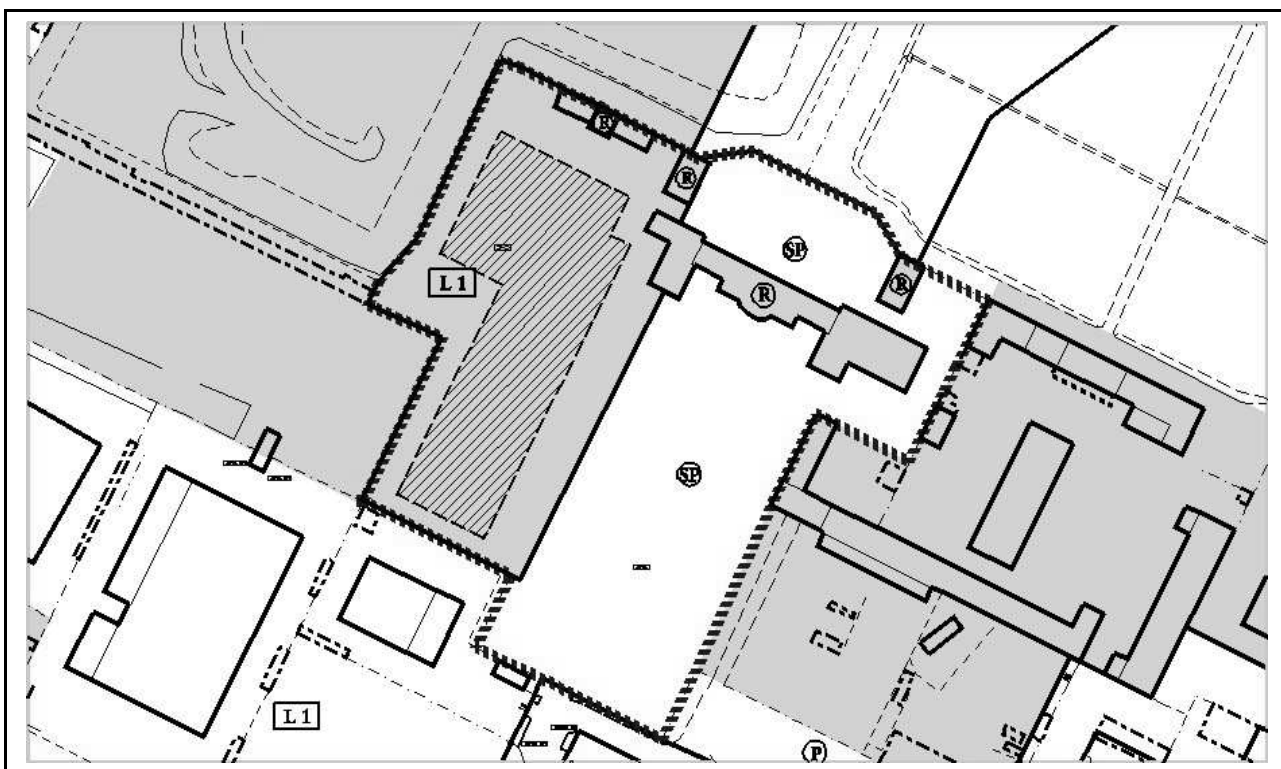
Nell'area di intervento si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle norme di attuazione e al paragrafo dell'*Elaborato tecnico RIR 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione*.

AREA DI INTERVENTO "VILLA MAGGIORDOMO" 66



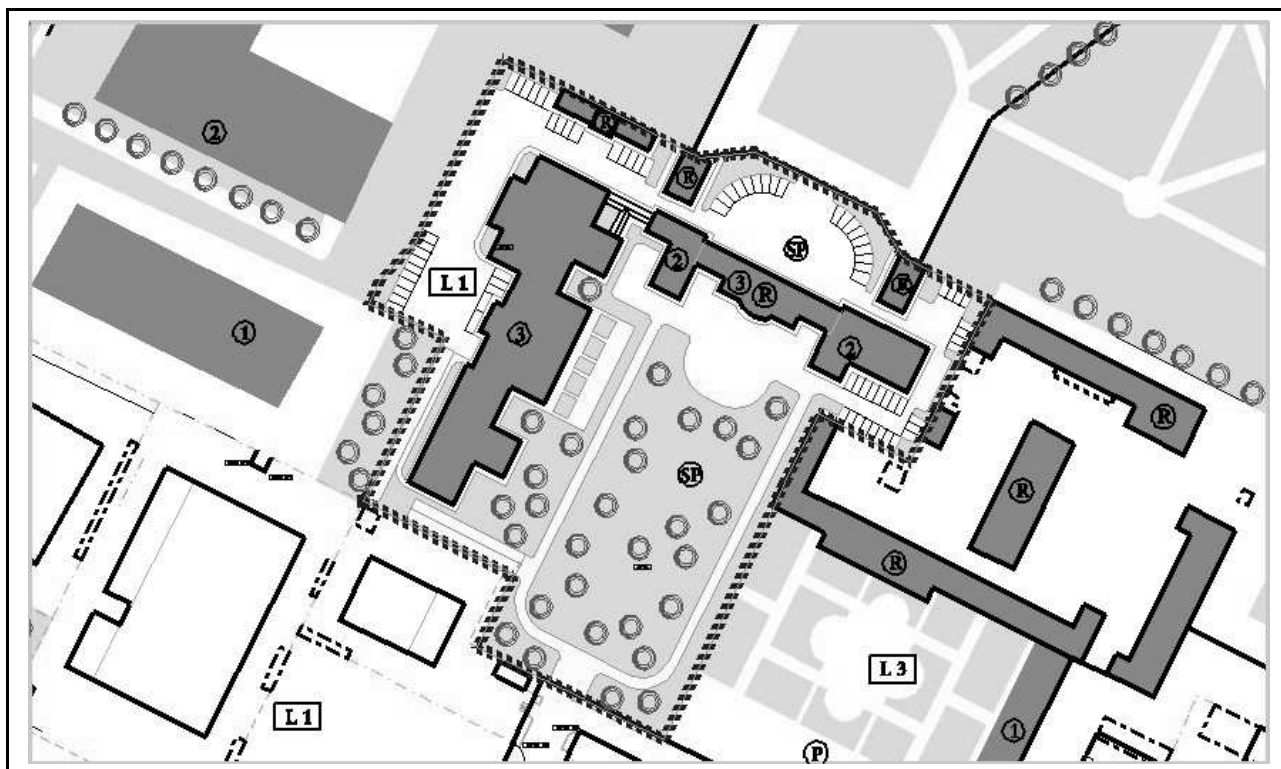
Stato di fatto, planimetria

scala 1: 2000

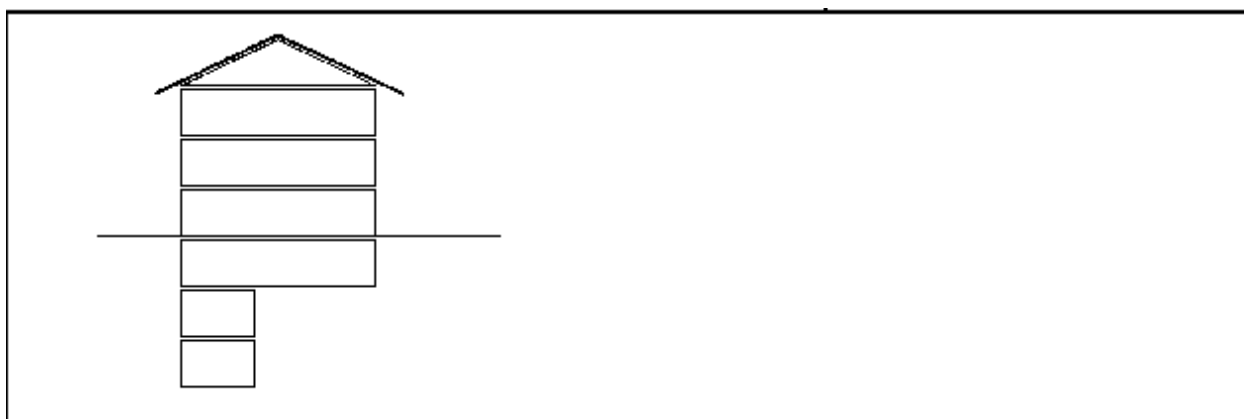


Prescrizioni di progetto, planimetria

scala 1: 2000



Indicazioni di progetto, planimetria e schema di sezione



ZONA URBANISTICA Z18 a

<u>Rapporto di copertura (Rc)</u>	m ² /m ²	non si applica: vengono mantenute le superfici coperte complessivamente esistenti		
<u>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</u>	m ² /m ²	1,00		
• superficie territoriale	m ²	65.063		
• superficie fondiaria	m ²	61.442		
• Sf L.1: 13.473 mq				
• Sf L.2: 36.696 mq				
• Sf L.3: 11.273 mq				
• superficie per viabilità e servizi	m ²	3.621		

Aree per viabilità e servizi	Superficie in m²
istruzione	-
interesse com.	-
verde	-
parcheggi	-
viabilità	3.621
Totale	3.621

- destinazioni d'uso ammesse: PA - CD5
PB (limitatamente alle sottoclassi PB1 e PB5)
CD6 per una superficie utile lorda massima di 250 mq per ogni lotto.
CD4 nei limiti, per ogni lotto, del 10% della superficie utile lorda ammessa e limitatamente a prodotti connessi e attinenti l'attività produttiva insediata nel lotto ovvero merci della stessa categoria merceologica di quanto direttamente prodotto in loco.
- modalità di intervento: Permesso di costruire convenzionato
- caratteristiche dell'intervento: Edilizia privata
- Sc max complessiva m² 46.135
- Parcheggio privato minimo complessivo m² 912 [pari al parcheggio privato attualmente esistente]
- LOTTE DI INTERVENTO: L.1 L.2 L.3
- Sc max m² 10.131 27.976 8.028
- Sc stimata da demolire [1] m² 1.699 3.463 1.647

[1] in sede attuativa le parti in demolizione come indicate nella presente scheda e che consentono la ricostruzione delle corrispondenti superfici, potranno subire variazioni fermo restando la necessità di garantire il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti (superficie coperta, superficie utile lorda, distanze dai confini di proprietà ecc.)

• h max della costruzione	m	16,00	16,00	16,00
• parcheggi privati minimo	m ²	200	545	167
• verde privato	m ²	---	---	---
• distanza dal confine	m	[2]	[2]	[2]
• distanza dal confine stradale	m	[2]	[2]	[2]
• distanza tra le costruzioni	m	[2]	[2]	[2]

nuovo carico urbanistico *PA- PB - CD m²* *---*

[2] parametri definiti dal rispetto delle aree di concentrazione volumetrica individuate nelle "prescrizioni di progetto"

OBIETTIVI: Riqualificazione e riuso di area produttiva dismessa.

PRESCRIZIONI: Nel caso di insediamento di attività con destinazioni d'uso CD5 e CD6, nonché per le attività di commercio al dettaglio connesse alle destinazioni PA, PB e CD4, dovranno essere reperite aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari all'80% della Sul, fatta salva la possibile monetizzazione nei limiti previsti dall'art. 43 delle Norme di Attuazione del PRG.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso CD6 deve essere inoltre soddisfatta la verifica del fabbisogno di parcheggi e standard previsto dalla specifica normativa regionale relativa all'attività di somministrazione di alimenti e bevande (DGR n. 85-13268 dell'8/2/2010 e s.m.i.).

Non è consentito l'insediamento di attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle Norme di Attuazione del PRG

La realizzazione di nuove superfici coperte, nei limiti quantitativi ammessi per ogni lotto di intervento, potrà avvenire solo a seguito di demolizione di pari superficie nel medesimo lotto di intervento o anche in lotti di intervento diversi; ciò al fine di garantire in ogni fase attuativa il rispetto della superficie utile lorda e della superficie coperta complessivamente consentite.

L'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione delle superfici coperte esistenti è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/1977 riguardante l'intera area di intervento nell'ambito della quale saranno, tra l'altro, dismesse gratuitamente al comune le aree per viabilità e servizi previste e definite le eventuali opere di urbanizzazione a carico dell'intervento. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche per le superfici coperte esistenti non indicate come "edifici in demolizione" nella planimetria dello stato di fatto. In particolare, ferme restando le demolizioni previste e la superficie coperta massima ammessa nel lotto, è consentito il recupero o la demolizione e ricostruzione dei fabbricati o parte dei fabbricati esistenti all'interno delle aree di concentrazione edificatoria.

Nelle more della stipula della convenzione attuativa delle previsioni dell'area di intervento sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti di cui è prevista la demolizione, anche al fine di un loro utilizzo temporaneo nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse. In ogni caso tali fabbricati dovranno essere demoliti in concomitanza della ricollocazione delle relative superfici
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, dei fabbricati da conservare ed il loro utilizzo nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse

Tutti gli interventi previsti nell'ambito dell'area di intervento saranno consentiti nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal progetto di bonifica che sarà predisposto ed approvato in relazione agli esiti dell'analisi di rischio approvata con Determinazione Dirigenziale n. 106 del 11/02/2020. A tal fine dovrà essere prodotta specifica relazione tecnica.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio e/o l'insediamento delle attività è subordinato all'individuazione e messa in atto di tutti gli accorgimenti necessari a garantire il rispetto dei limiti di immissione sonora nei confronti di ricettori esterni all'area di intervento, anche in considerazione della differente classificazione acustica delle aree limitrofe.

Per quanto riguarda l'insediamento di attività con destinazioni d'uso PB1 e PB5 non sarà consentito l'insediamento di attività che producano rifiuti putrescibili, speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva.

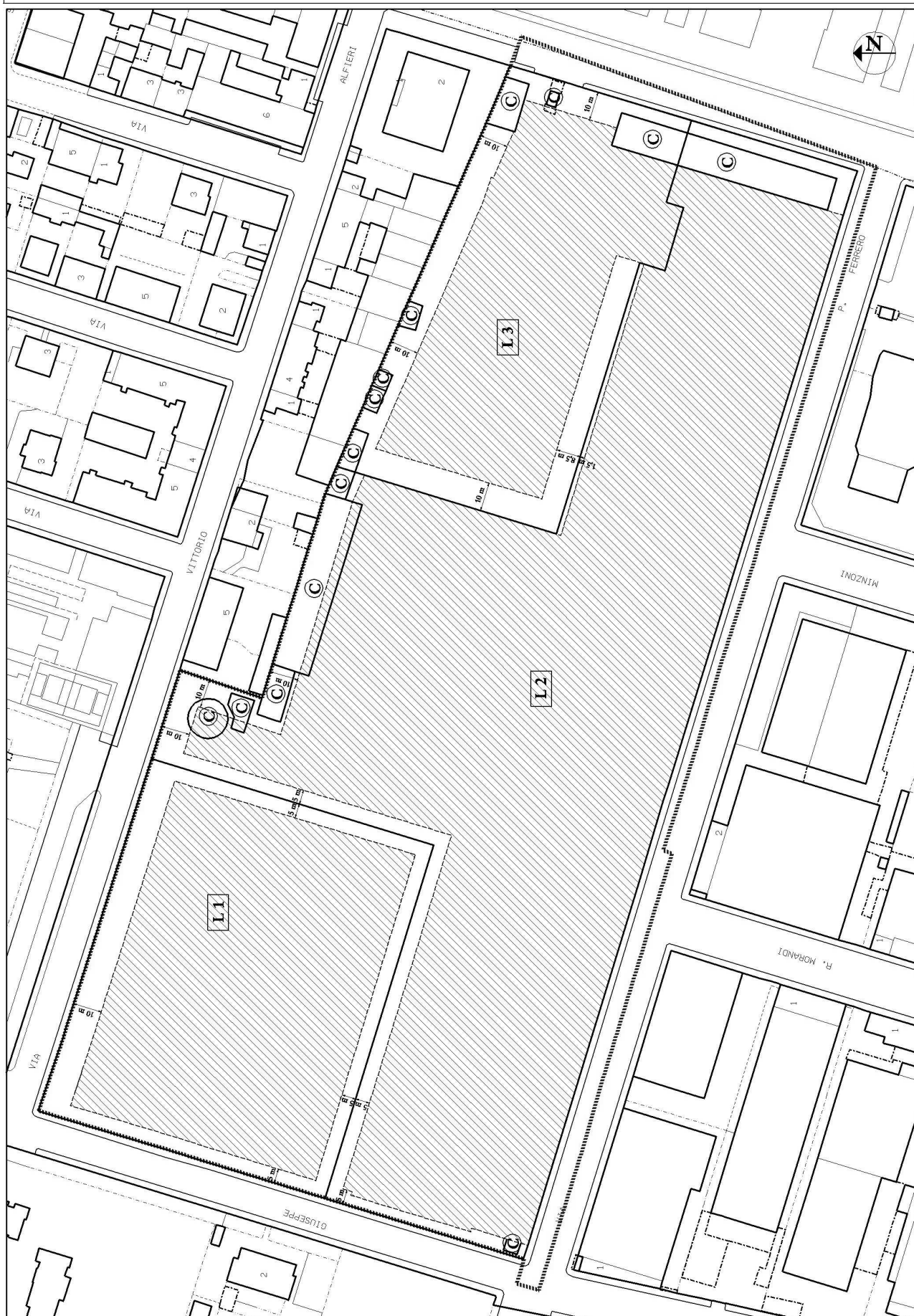
L'insediamento di attività con destinazioni d'uso CD4, anche senza opere edilizie, sarà assoggettato al pagamento del Contributo Straordinario (CSU) di cui all'art. 16, comma 4 punto d ter del DPR 380/2001.

La superficie coperta massima ammessa è comprensiva di quella dei fabbricati contraddistinti con la lettera "C".










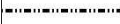














Stato di fatto, planimetria

scala 1:2000



LEGENDA

	Confine Area di Intervento		Superfici per verde e sport		Edifici esistenti confermati
	Area di concentrazione volumetrica		Superfici per parcheggi pubblici		Edifici esistenti da recuperare
	Percorsi pedonali e passaggi coperti		Superfici per strutture di interesse comune		Edifici da demolire
	Direz. giacitura degli edifici		Superfici per attrezzature a serv. di attività produttive, commerciali, direzionali		Nuovi edifici con numero di piani previsto
	Allineamenti obbligatori		Aree destinate a Parco		Possibilità di sottotetto abitabile in aggiunta ai piani previsti
	Lotti di Intervento		Aree destinate a Parco Sportivo		Porticati
	Aree verdi e alberature		Disposizione dei parcheggi		
	Percorsi ciclopedonali		Aree con pavimentazioni e arredo urbano		