

**REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO**

**VARIANTE AL P.R.G.C., AI SENSI DELL'ART. 16 BIS DELLA L.R.
56/77 S.M.I. - AREA RU4.1 (EX CASERMA DEI CARABINIERI) -
APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO.**



ELABORATO:

b.2 - NORME DI ATTUAZIONE - TABELLE
Estratto tabelle delle Zone RU 4.1 e B 4.5

Elaborato descrittivo
Progetto Definitivo

Maggio 2020

Documento redatto a seguito della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi tenutasi in modo asincrono.

PROGETTISTA:
DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP

Ing. Antonio Morrone

STESURA MODIFICA:
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Geom. Claudio Depetris

Arch. Giorgio Marraghini

Note sulla lettura del presente documento di progetto preliminare di variante al P.R.G.C.

Il Testo oggetto di modifica riportato nella tabella di sovrapposizione è individuabile per le parti integrate dai contributi pervenuti e con quanto determinato dalla 1° seduta della Conferenza dei Servizi con il carattere in **grassetto e di color rosso**. Viene invece evidenziato con il carattere in **grassetto e colore viola** il testo aggiunto o modificato a seguito delle modifiche derivanti dalle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e ai pareri espressi nel corso della 2° seduta della Conferenza dei Servizi.

Viene evidenziato il periodo riformulato a seguito della seduta della IV Commissione Consigliare del 14 maggio 2020 con **caratteri evidenziati con il color giallo**.

INDICE

Tabella di zona - versione

	Pagina
RU 4.1 – testo preliminare adottato	2
B 4.5 – testo preliminare adottato	5
RU 4.1 – testo confronto preliminare//definitivo	7
B 4.5 – testo confronto preliminare//definitivo	10
RU 4.1 – variante definitivo	12
B 4.5 – variante definitivo	16

AREE TURISTICO RICETTIVE DI USO PUBBLICO

IDENTIFICAZIONE AREA:	RU 4.1 (testo preliminare adottato)
TAVOLA:	J
UBICAZIONE: CARABINIERI	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	RESIDENZIALE COMMERCIALE TERZIARIA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 1341
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. 1,27
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq. /mq. 1,12
c. SLP massima realizzabile	mq. 1500
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)	N. 38
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'IDENTIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	5
2. altezza massima	16.50
3. rapporto di copertura	- 2/3 nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione
4. parcheggi privati	- Esistente in caso di ristrutturazione 1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	- 20% area libera nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione
	- Esistente in caso di ristrutturazione
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali e piazza comunale	mt. vedere schema grafico per allineamenti
2. minime dai confini di proprietà	mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=1/2H
	- esistente interventi di ristrutturazione
3. minime tra fabbricati	mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=H
	- esistente interventi di ristrutturazione
h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	
Vedere art. 38 N.d.A.	

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso di specie sono assimilabili, in relazione alle distanze di cui al precedente punto g. "DISTANZE";

Anche nel caso di intervento di risanamento edilizio con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere forniti i parcheggi privati ex Legge 122/89 (1 mq/10mc);

E' ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrato oltre lo standard Tognoli, senza che ciò costituisca incremento della SLP ma subordinata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del Regolamento oneri;

Gli standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (25 mq/ab) ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., , trattandosi di cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale / terziario / commercio, dovranno:

1. essere destinati per mq./ab 2,50 a parcheggi anche in aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico;
2. essere monetizzati per mq./ab 22,50 ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 7 novembre 2017".

In convenzione saranno regolate sia le opere da realizzare che le aree da dismettere al Comune, compreso il marciapiede e il mantenimento delle alberature esistenti su Stradale Fenestrelle, ecc...;

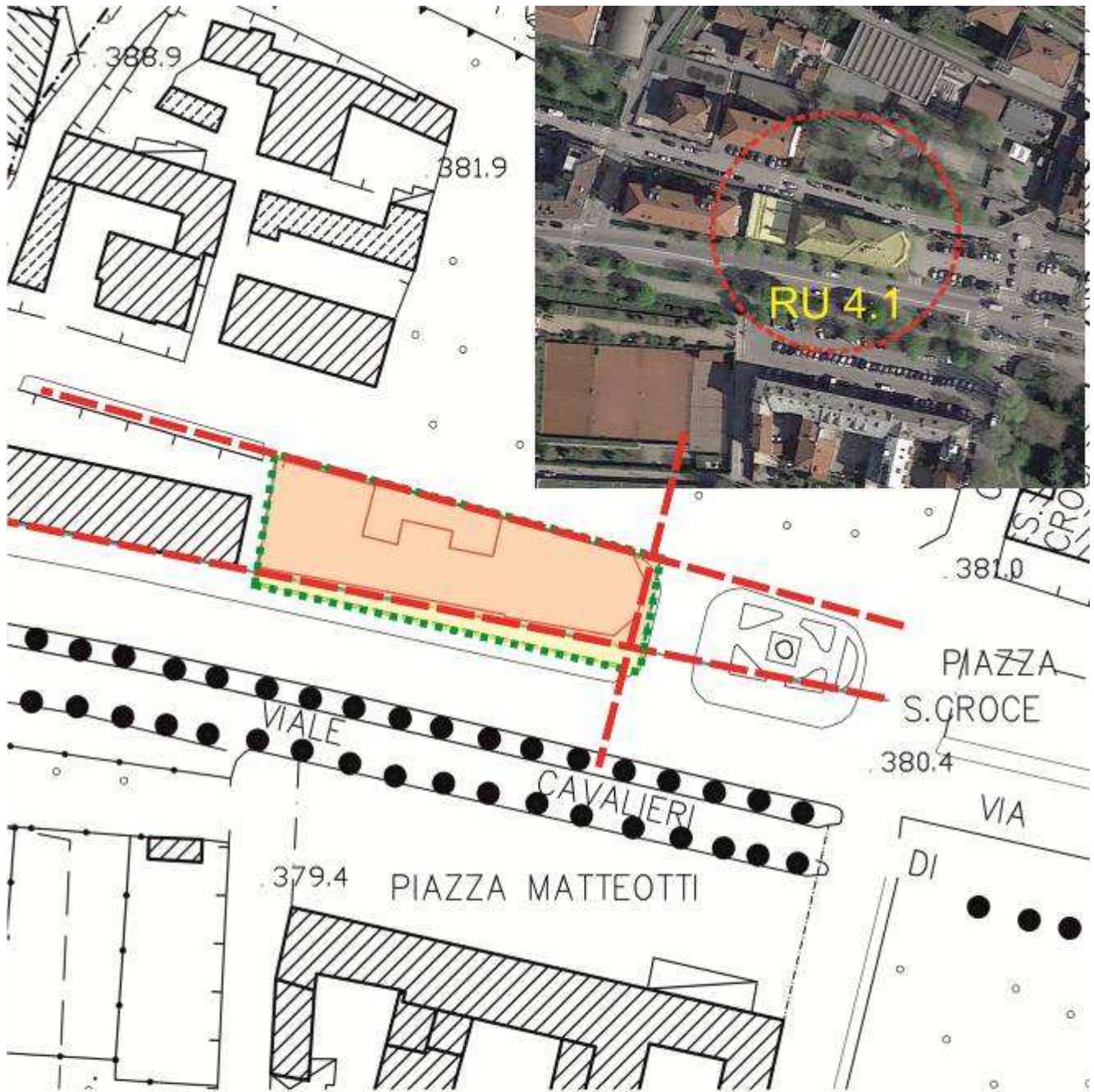
Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.;

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel parere ARPA prot. n. 73635 del 20.8.2019, allegato al "Documento tecnico, integrato a seguito del provvedimento di esclusione da VAS".





Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.;

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A. la zona è interessata dalla classe 2b.

Si allega schema planimetrico distributivo.



Note e legenda della scheda allegata alla tabella di zona RU 4.1

-  Perimetro zona RU 4.1
-  Filo massimo di riferimento per l' allineamento per la nuova edificazione e sostituzione edilizia
-  Area adibita a recupero o nuova edificazione
-  Area del marciapiede oggetto di cessione al patrimonio comunale.

- 1) L'area del marciapiede lungo Str.le Fenestrelle - (CT Fg. 55 n. 920) da cedersi al patrimonio comunale.
- 2) Dovrà essere rispettato, in caso di nuova edificazione o in caso di recupero dell'esistente, il filo di fabbricazione, che non dovrà essere superato in caso di realizzazioni di nuove strutture edili.

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

B 4.5 (testo preliminare adottato)

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA:

J

UBICAZIONE:

P.ZA D'ARMI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:

RESIDENZIALE COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 175.239
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 124.550
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq./mq 0,75
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq./mq –

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

subarea a)

1. numero max piani fuori terra	n° 5
2. altezza massima	mt 16,50
3. rapporto di copertura	50%
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato	25% area libera

subarea b)

1. numero max piani fuori terra	n° 3
2. altezza massima	mt 10,50
3. rapporto di copertura	50%
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato	25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali	= allineamento di PRG
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5 oppure in aderenza
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere artt. 35-39 N.d.A.

Gli interventi previsti nella subarea X dovranno garantire la dismissione dell'area a servizi identificata nella planimetria di PRG tav.J con sigla d.4.21. Tale area dovrà essere utilizzata, da parte dei richiedenti del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano per una superficie di circa 5.000 mq. (al lordo di viabilità e spazi pertinenziali), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e per i restanti 500 mq., per servizi attinenti, da realizzarsi anche in fase successiva. Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali di dettaglio rivolte alla mitigazione ambientale (alberature ecc.).

Per la destinazione commerciale vedere artt. 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86

Interventi soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE	mq./mq. 0,70
- DENSITA' FONDIARIA	mq./mq. 1,30
SUBAREA X :	
- DENSITA' TERRITORIALE	mq./mq. 0,45
- DENSITA' FONDIARIA	mq./mq. 1,00

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";

alla scheda n. 12 – area 14.4 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";

agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.

“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”, ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A.:

la zona è interessata dalle classi 1 (parte), 2b (parte), 3b2P (parte).

AREE TURISTICO RICETTIVE DI USO PUBBLICO

IDENTIFICAZIONE AREA:	RU 4.1 (testo confronto preliminare//definitivo)
TAVOLA:	J
UBICAZIONE: CARABINIERI	
DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	RESIDENZIALE COMMERCIALE TERZIARIA
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 1341
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq. /mq. 1,27
c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq. /mq. 1,12
c. SLP massima realizzabile	mq. 1500
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)	N. 38
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'IDENTIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	5
2. altezza massima	16.50
3. rapporto di copertura	- 2/3 nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione
4. parcheggi privati	- Esistente in caso di ristrutturazione 1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	- 20% area libera nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione
	- Esistente in caso di ristrutturazione
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali e piazza comunale	mt. vedere schema grafico per allineamenti
2. minime dai confini di proprietà	mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=1/2H - esistente interventi di ristrutturazione
3. minime tra fabbricati	mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione d=H - esistente interventi di ristrutturazione
h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	
Vedere art. 38 N.d.A.	

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso di specie sono assimilabili, in relazione alle distanze di cui al precedente punto g. "DISTANZE";

Anche nel caso di intervento di risanamento edilizio con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere forniti i parcheggi privati ex Legge 122/89 (1 mq/10mc);

E' ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrato oltre lo standard Tognoli, senza che ciò costituisca incremento della SLP ma subordinata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del Regolamento oneri;

Gli standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (25 mq/ab) ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., , trattandosi di cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale / terziario / commercio, dovranno:

~~• essere reperiti in loco per almeno i 2,50 mq./ab da destinare prioritariamente a parcheggi pubblici destinati per mq./ab 2,50 a parcheggi anche in aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico;~~

• essere reperiti in loco per almeno i 2,50 mq./ab da destinare a parcheggi pubblici da cedersi al patrimonio comunale o in aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico;

• essere monetizzati fino ad un massimo di per mq./ab 22,50 ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 7 novembre 2017”.

In convenzione saranno regolate sia le opere da realizzare che le aree da dismettere al Comune, compreso il marciapiede e il mantenimento delle alberature esistenti su Stradale Fenestrelle, ecc...;

Qualora aree fondiarie saranno oggetto di dismissione, la determinazione della S.L.P. (superficie lorda di pavimento) dovrà avvenire con l'utilizzo dell'indice territoriale.

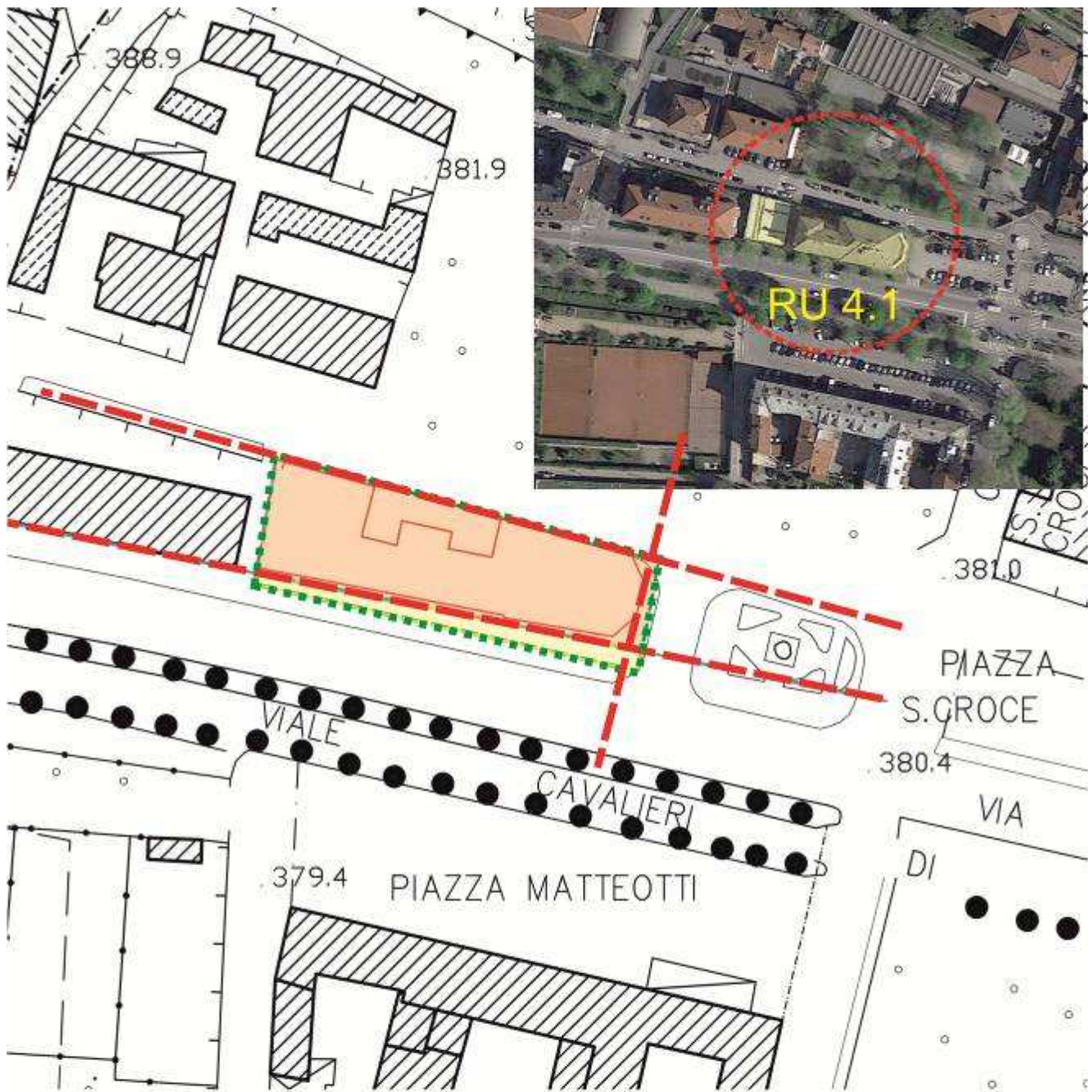
Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.;

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel parere ARPA prot. n. 73635 del 20.8.2019, allegato al “Documento tecnico, integrato a seguito del provvedimento di esclusione da VAS” , **in specifico:**





- a) **Nelle operazioni di demolizione dell'edificio esistente, dovrà essere:**
- **effettuata la quantificazione dei volumi demoliti e delle tipologie di materiale coinvolto al fine dell'individuazione delle modalità di gestione quali il conferimento ad impianti di trattamento per il recupero e/o smaltimento in discarica.**
 - **accertata la presenza nell'edificio, di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, garantendone la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento degli stessi.**
 - **effettuata una corretta gestione delle terre e rocce da scavo derivanti da tutte le operazioni di escavazione, nell'eventuale realizzazione di parcheggi interrati, tenendo conto di quanto previsto dal D.P.R. 120/2017.**
- b) **Eventuali aree verdi siano realizzate utilizzando vegetazione climacica non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 e DGR 27/05/2019 n.24-9076.**
- c) **In merito alle risorse energetiche dovranno essere valutate:**
- **l'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare, per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;**
 - **l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;**
 - **la razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;**
 - **l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.**

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";
agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.;

"Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A. la zona è interessata dalla classe 2b.
Si allega schema planimetrico distributivo.



Note e legenda della scheda allegata alla tabella di zona RU 4.1

-  Perimetro zona RU 4.1
-  Filo massimo di riferimento per l'allineamento per la nuova edificazione e sostituzione edilizia
-  Area adibita a recupero o nuova edificazione
-  Area del marciapiede oggetto di cessione al patrimonio comunale.

- 1) L'area del marciapiede lungo Str.le Fenestrelle - (CT Fg. 55 n. 920) da cedersi al patrimonio comunale.
- 2) Dovrà essere rispettato, in caso di nuova edificazione o in caso di recupero dell'esistente, il filo di fabbricazione, che non dovrà essere superato in caso di realizzazioni di nuove strutture edili.

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

B 4.5 (testo confronto preliminare//definitivo)

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA:

J

UBICAZIONE:

P.ZA D'ARMI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:

RESIDENZIALE COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE

mq. 175.239

b. SUPERFICIE FONDIARIA

mq. 124.550

c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.

mq./mq 0,75

d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.

mq./mq –

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

subarea a)

1. numero max piani fuori terra

n° 5

2. altezza massima

mt 16,50

3. rapporto di copertura

50%

4. parcheggi privati

1 mq./3,3 mq. SLP

5. verde privato

25% area libera

subarea b)

1. numero max piani fuori terra

n° 3

2. altezza massima

mt 10,50

3. rapporto di copertura

50%

4. parcheggi privati

1 mq./3,3 mq. SLP

5. verde privato

25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali
2. minime dai confini di proprietà ($d=1/2H$)
3. minime tra fabbricati ($d = H$)

= allineamento di PRG
mt. 5 oppure in aderenza
mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
Vedere artt. 35-39 N.d.A.

Gli interventi previsti nella subarea X dovranno garantire la dismissione dell'area a servizi identificata nella planimetria di PRG tav.J con sigla d.4.21. Tale area dovrà essere utilizzata, da parte dei richiedenti del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano per una superficie di circa 5.000 mq. (al lordo di viabilità e spazi pertinenziali), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e per i restanti 500 mq., per servizi attinenti, da realizzarsi anche in fase successiva. Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali di dettaglio rivolte alla mitigazione ambientale (alberature ecc.).

Per la destinazione commerciale vedere artt. 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86

Interventi soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE	mq./mq. 0,70
- DENSITA' FONDIARIA	mq./mq. 1,30
SUBAREA X :	
- DENSITA' TERRITORIALE	mq./mq. 0,45
- DENSITA' FONDIARIA	mq./mq. 1,00

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";

alla scheda n. 12 – area 14.4 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";

agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.

“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”, ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A.:

la zona è interessata dalle classi 1 (parte), 2b (parte), 3b2P (parte).

AREE TURISTICO RICETTIVE DI USO PUBBLICO

RU 4.1 (testo definitivo)

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA:

J

UBICAZIONE: CARABINIERI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:

RESIDENZIALE
COMMERCIALE
TERZIARIA

a. SUPERFICIE TERRITORIALE

mq. 1341

b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.

mq. /mq. 1,27

c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.

mq. /mq. 1,12

c. SLP massima realizzabile

mq. 1500

d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano = mq. 40)

N. 38

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'IDENTIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra

5

2. altezza massima

16.50

3. rapporto di copertura

- 2/3 nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione
- Esistente in caso di ristrutturazione 1 mq./3,3 mq SLP
- 20% area libera nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione
- Esistente in caso di ristrutturazione

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE:

PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali e piazza comunale

mt. vedere schema grafico per allineamenti

2. minime dai confini di proprietà

mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione $d=1/2H$
- esistente interventi di ristrutturazione

3. minime tra fabbricati

mt. - interventi di sostituzione edilizia o nuova costruzione $d=H$
- esistente interventi di ristrutturazione

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere art. 38 N.d.A.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso di specie sono assimilabili, in relazione alle distanze di cui al precedente punto g. "DISTANZE";

Anche nel caso di intervento di risanamento edilizio con cambio di destinazione d'uso, dovranno essere forniti i parcheggi privati ex Legge 122/89 (1 mq/10mc);

E' ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrato oltre lo standard Tognoli, senza che ciò costituisca incremento della SLP ma subordinata al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del Regolamento oneri;

Gli standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (25 mq/ab) ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., , trattandosi di cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale / terziario / commercio, dovranno:

- essere reperiti in loco per almeno i 2,50 mq./ab da destinare a parcheggi pubblici da cedersi al patrimonio comunale o in aree fondiari da assoggettare ad uso pubblico;
- essere monetizzati fino ad un massimo di mq./ab 22,50 ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 7 novembre 2017”.

In convenzione saranno regolate sia le opere da realizzare che le aree da dismettere al Comune, compreso il marciapiede e il mantenimento delle alberature esistenti su Stradale Fenestrelle, ecc...;

Qualora aree fondiari saranno oggetto di dismissione, la determinazione della S.L.P. (superficie lorda di pavimento) dovrà avvenire con l'utilizzo dell'indice territoriale.

Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.;

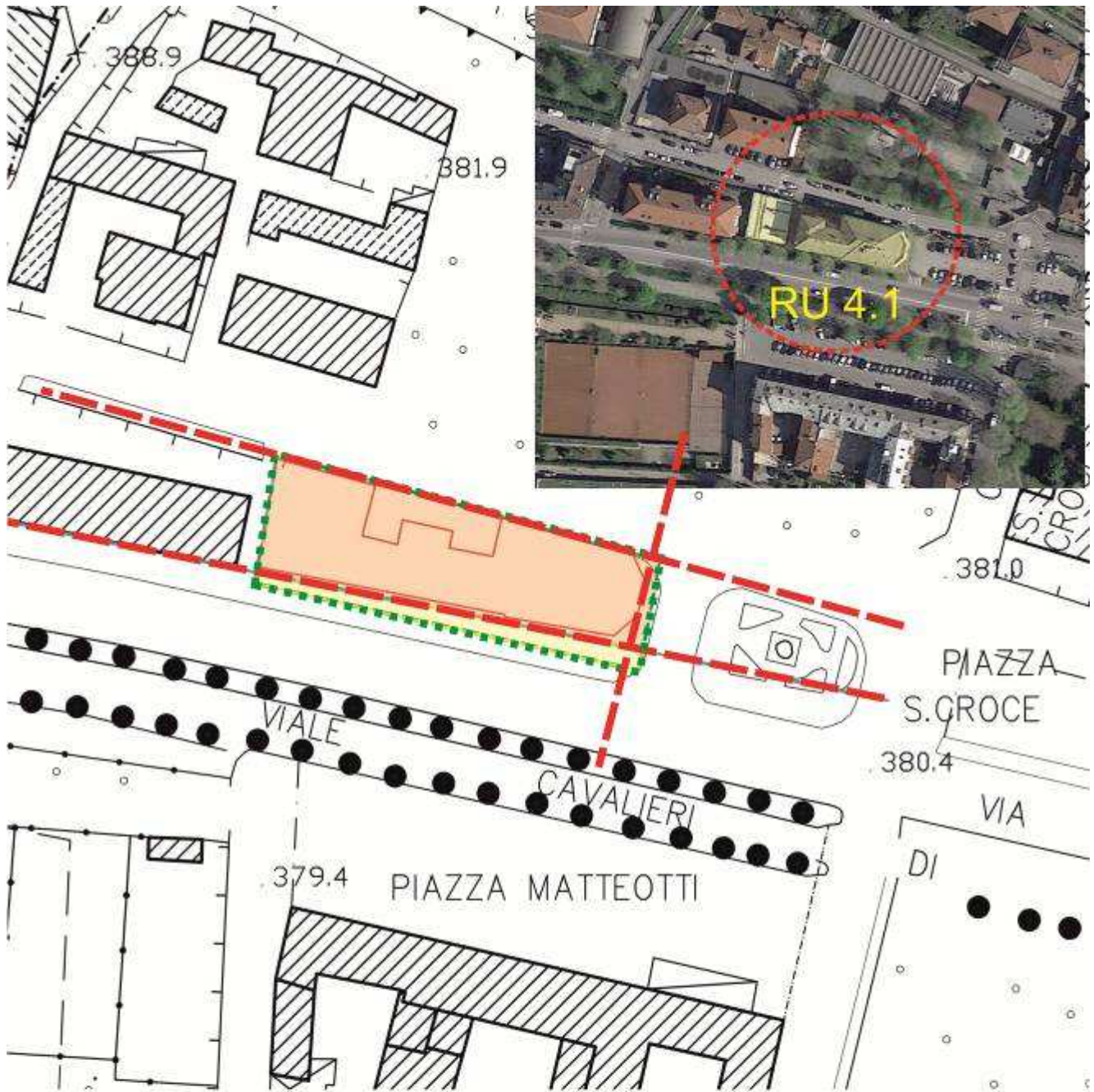
Al fine di rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti nell'ambito, gli interventi edilizi dovranno proporre una scansione marcapiano simile a quella esistente, copertura e tinteggiatura esterna congruenti con quelle presenti in zona. La sistemazione delle aree pertinenti l'edificio dovrà connettersi in modo armonico con il contesto circostante, rispetto a verde, materiali, ecc.;

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni contenute nel parere ARPA prot. n. 73635 del 20.8.2019, allegato al “Documento tecnico, integrato a seguito del provvedimento di esclusione da VAS”, in specifico:

- a) Nelle operazioni di demolizione dell'edificio esistente, dovrà essere:
 - effettuata la quantificazione dei volumi demoliti e delle tipologie di materiale coinvolto al fine dell'individuazione delle modalità di gestione quali il conferimento ad impianti di trattamento per il recupero e/o smaltimento in discarica.
 - accertata la presenza nell'edificio, di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto, garantendone la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento degli stessi.
 - effettuata una corretta gestione delle terre e rocce da scavo derivanti da tutte le operazioni di escavazione, nell'eventuale realizzazione di parcheggi interrati, tenendo conto di quanto previsto dal D.P.R. 120/2017.
- b) Eventuali aree verdi siano realizzate utilizzando vegetazione climacica non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 e DGR 27/05/2019 n.24-9076.
- c) In merito alle risorse energetiche dovranno essere valutate:
 - l'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare, per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
 - l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
 - la razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;
 - l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:
alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 “Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche”;
agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.;

“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”, ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A. la zona è interessata dalla classe 2b.
Si allega schema planimetrico distributivo.



Note e legenda della scheda allegata alla tabella di zona RU 4.1

- - - - - Perimetro zona RU 4.1
- - - - - Filo massimo di riferimento per l'allineamento per la nuova edificazione e sostituzione edilizia
- Area adibita a recupero o nuova edificazione
- Area del marciapiede oggetto di cessione al patrimonio comunale.

- 1) L'area del marciapiede lungo Str.le Fenestrelle - (CT Fg. 55 n. 920) da cedersi al patrimonio comunale.
- 2) Dovrà essere rispettato, in caso di nuova edificazione o in caso di recupero dell'esistente, il filo di fabbricazione, che non dovrà essere superato in caso di realizzazioni di nuove strutture edili.

AREE RESIDENZIALI, O PER ATTIVITA' TERZIARIE

B 4.5 (testo definitivo)

IDENTIFICAZIONE AREA:

TAVOLA:

J

UBICAZIONE:

P.ZA D'ARMI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:

RESIDENZIALE COMMERCIALE

a. SUPERFICIE TERRITORIALE

mq. 175.239

b. SUPERFICIE FONDIARIA

mq. 124.550

c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.

mq./mq 0,75

d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.

mq./mq –

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

subarea a)

1. numero max piani fuori terra

n° 5

2. altezza massima

mt 16,50

3. rapporto di copertura

50%

4. parcheggi privati

1 mq./3,3 mq. SLP

5. verde privato

25% area libera

subarea b)

1. numero max piani fuori terra

n° 3

2. altezza massima

mt 10,50

3. rapporto di copertura

50%

4. parcheggi privati

1 mq./3,3 mq. SLP

5. verde privato

25% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali

= allineamento di PRG

2. minime dai confini di proprietà ($d=1/2H$)

mt. 5 oppure in aderenza

3. minime tra fabbricati ($d = H$)

mt. 10 ÷ mt. 5

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Vedere artt. 35-39 N.d.A.

Gli interventi previsti nella subarea X dovranno garantire la dismissione dell'area a servizi identificata nella planimetria di PRG tav.J con sigla d.4.21. Tale area dovrà essere utilizzata, da parte dei richiedenti del permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano per una superficie di circa 5.000 mq. (al lordo di viabilità e spazi pertinenziali), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e per i restanti 500 mq., per servizi attinenti, da realizzarsi anche in fase successiva. Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali di dettaglio rivolte alla mitigazione ambientale (alberature ecc.).

Per la destinazione commerciale vedere artt. 25 bis, 33bis, 78, 79, 81, 82, 83, 86

Interventi soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato con cessione delle aree ad utilizzo pubblico, gli indici sono:

- DENSITA' TERRITORIALE

mq./mq. 0,70

- DENSITA' FONDIARIA

mq./mq. 1,30

SUBAREA X :

- DENSITA' TERRITORIALE

mq./mq. 0,45

- DENSITA' FONDIARIA

mq./mq. 1,00

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

alla scheda n. 22 dell'elaborato GA03 "Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche";

alla scheda n. 12 – area 14.4 dell'elaborato GA02 "Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B";

agli artt. 58, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.

“Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico”, ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.T.A.:

la zona è interessata dalle classi 1 (parte), 2b (parte), 3b2P (parte).