



CITTA' DI COSSATO

Provincia di Biella



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

DECIMA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

Art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

FASCICOLO **VP10**

Elaborati costituenti il fascicolo:

ELAB. VP10.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELAB. VP10.2

ALLEGATI NORMATIVI

ELAB VP10.3

ESTRATTI DALLA CARTOGRAFIA DI PIANO REGOLATORE
CON RAFFRONTO SITUAZIONE VIGENTE E SITUAZIONE IN
VARIANTE

ELAB. VP10.4

ADEGUAMENTO DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE AI
CRITERI DI CUI ALLA D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.2006. MODIFICA
DELL'ALLEGATO 6 DELLE NORME DI ATTUAZIONE

ELAB VP10.5

ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI SUL
TERRITORIO COMUNALE AGGIORNATI AI CRITERI DI CUI ALLA
D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.2006

Tecnico incaricato per la redazione della variante: **Arch. Giulio Carta**

Elaborazioni cartografiche curate da:

Ufficio Pianificazione Urbanistica, Strumenti attuativi e SIT

Arch. Gianmaria Paravicini Bagliani

Gennaio 2009



CITTA' DI COSSATO
Provincia di Biella



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

DECIMA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

Art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

ELABORATO **VP10.1**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2009

PREMESSA

Il Comune di Cossato è dotato di un PRGC oggetto di Variante Strutturale di Revisione approvata dalla Regione con D.G.R. n°18-22511 in data 27.02.2006.

L'Amministrazione Comunale di Cossato intende, attraverso la presente **decima** Variante Parziale, apportare alcuni adeguamenti cartografici nonché altre modeste varianti di azionamento connesse a segnalazioni pervenute entro il **31.12.2008**.

Nella presente variante si includono gli elaborati VP10.4 (modifica dell'allegato 6 delle Norme di attuazione) e VP10.5 relativi alla modifica dell'adeguamento della programmazione commerciale ai criteri di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006. Gli elaborati modificano quelli già adottati con la nona variante parziale (D.C.C. 59 del 25/07/2007) a seguito del recepimento delle osservazioni regionali pervenute con prot.31724 del 17/10/2007 e della modifica dei criteri di programmazione commerciale ai sensi art. 8 comma 3 del D.Lgs 114/98.

DESCRIZIONI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

(con numerazione di riferimento all'elaborato 4P.1.2.3.4.5.6.7)

PREMESSA

Per quanto concerne nuove volumetrie residenziali (possibili per recupero volumetrico indotto da altre varianti) è stato incluso un solo intervento:

- **La riconversione di un fabbricato produttivo incluso in un contesto prettamente residenziale.**

VARIANTE n°1 – Prot. 18141 del 12.06.2007 – Via Amendola

A seguito di un'avvenuta rettifica di aree in proprietà nell'ambito di due azionamenti limitrofi (aree produttive D1 ed aree edificate consolidate B3) si procede alla modifica di perimetrazione dei due azionamenti in oggetto; la nuova delimitazione presenta una maggiore coerenza urbanistica in rapporto al contesto esistente.

VARIANTE n°2 – Prot. 18142 del 12.06.2007 – Località Spolina

Un fabbricato residenziale attualmente azionato in area edificata consolidata (B3), stante l'appartenenza all'Azienda Agricola limitrofa (quale residenza del proprietario dell'Azienda stessa) viene accorpato, con le relative aree pertinenziali, all'azionamento agricolo E1 limitrofo.

VARIANTE n°3 – Prot. 18152 del 12.06.2007 – Foglio 28 – particelle 325-326-327

Si procede all'accorpamento del mappale 327 (mq 1.310) ai contigui mappali 325-326, con l'inclusione nello stesso azionamento D7 – Aree per attrezzature di interesse comune destinate alla raccolta, trasporto e commercio di rifiuti non pericolosi.

VARIANTE n°4 – Prot. 18634 del 14.06.2007 – Foglio 9 – particelle 414,296,2,6

Si procede nell'ambito di due azionamenti limitrofi (aree di completamento B6 ed aree edificate consolidate B3) alla modifica di perimetrazione dei due azionamenti in oggetto; la nuova delimitazione presenta una maggiore coerenza urbanistica in rapporto al contesto esistente. Non viene modificata la capacità edificatoria del lotto B6.9.8.

VARIANTE n°5 – Prot. 19508 del 21.06.2007 – Foglio 23 – particelle 615,616,617

In conseguenza della proposta dismissione dell'attività artigianale e considerato il contesto oramai prettamente residenziale in cui il fabbricato è inserito, l'immobile e la relativa area pertinenziale (mq. 1800) vengono inseriti nell'azionamento B3 (area edificata consolidata), per una cubatura massima residenziale pari a mc 1.640 come da specifico richiamo normativo (area B3.7). Tale cubatura è recuperata attraverso le varianti 13 e 15 cui viene sommata la quota parte residenziale ammessa dall'attuale azionamento D1.

VARIANTE n°6 – Prot. 28506 del 19.09.2007 – Via Ca stelletto Cervo

Considerata la volontà di procedere al recupero e adeguamento funzionale di un fabbricato attualmente azzonato in area B1, si procede ad una limitata estensione di detto azzonamento verso ovest su un'area agricola sempre della stessa proprietà.

VARIANTE n°7 – Prot. 28507 del 19.09.2007 – Località Castellengo

Considerata la marginalità delle aree in oggetto in rapporto alla viabilità ormai dismessa, si procede ad inserire dette aree nell'ambito dell'azzonamento agricolo E1.

VARIANTE n°8 – Prot. 35437 del 23.11.2007 – Collettore Cordar

Si procede alla corretta trasposizione cartografica del tracciato del Collettore in oggetto.

VARIANTE n°9 – Prot. 6412 del 22.02.2008 – Via Amendola, Comparto D6.3b

Il comparto terziario D6.3b (soggetto a S.U.E.), a seguito di richiesta di attuazione per lotti autonomi, viene suddiviso in due comparti sempre soggetti a S.U.E. (D6.3b e D6.3c) con accorpamento delle contigue aree per servizi; viene inoltre ampliata la gamma delle destinazioni terziarie ammissibili (ricettive, ecc...), mentre vengono mantenuti per entrambi i comparti i parametri vigenti. Per quanto concerne le aree servizi viene annullata l'indicazione cartografica, demandando la loro definizione ai relativi S.U.E., prescrivendo però un unico accesso veicolare (comune ai due comparti) dalla viabilità pubblica.

VARIANTE n°10 – Prot. 8573 del 13.03.2008 – Località Cridis

Si procede, ai fini di recepire la pertinenzialità di un'area in rapporto alla proprietà limitrofa, alla traslazione della prevista viabilità di accesso al comparto Cridis.

VARIANTE n°11 – Prot. 24733 del 21.08.2008 – Comparto 30.7

VARIANTE n°12 – Prot. 24735 del 21.08.2008 – Comparto 30.7

Il comparto di nuova edificazione 30.7 (soggetto a S.U.E.), a seguito di richiesta di attuazione per lotti autonomi, viene suddiviso in due comparti (C1 30.7.1 e 30.7.2) sempre soggetti a S.U.E. e in un lotto di completamento (B6-30.8) marginale rispetto al comparto 30.7.1; per ogni comparto e lotto è garantita propria possibilità di accesso dalla viabilità comunale. Non viene modificata la capacità edificatoria complessiva.

VARIANTE n°13 – Prot. 25079 del 26.08.2008 – Via Paruzza

Si procede, ai fini di consentire un ampliamento di circa 1.300 mc di un fabbricato civile esistente (azzonato in area edificata consolidata (B3), all'accorpamento della limitrofa area di completamento B6.30.8 (mq 3.030 della medesima proprietà) nell'ambito dell'azzonamento B3; la cubatura prevista sul lotto 30.8 pari a 1.818 mc viene assegnata in parte (mc 1.318) per l'ampliamento del fabbricato in oggetto (con specifica nota cartografica e normativa – B3.8), in parte (mc 500) resta nell'ambito dei valori dimensionali disponibili per previsioni della presente Variante Parziale.

VARIANTE n°14 - COMUNE DI COSSATO

A seguito della modifica del progetto relativo allo svincolo della S.R. 232 in località Castellengo, si procede alla corretta trasposizione cartografica del tracciato.

VARIANTE n°15 – Prot. 25495 del 29.08.2008 – Località Masseria

Si procede allo stralcio di parte (mq 900) lotto edificabile B6.30.12 ed all'accorpamento dei relativi mappali nell'ambito del limitrofo azzonamento B3 - Aree edificate consolidate; la volumetria stralciata (mc 540) resta nell'ambito dei valori dimensionali disponibili per previsioni della presente Variante Parziale.

VARIANTE n°16 – Prot. 26207 del 04.09.2008 – Via Castelletto Cervo

In conseguenza della quasi completa dismissione dell'attività produttiva e considerato il contesto misto in cui il comparto è inserito, l'immobile e la relativa area pertinenziale (mq 7.655) vengono

inseriti nell'azonamento D4 (area per insediamenti terziari); la porzione non in proprietà posta a nord (mq 785), non pertinenziale e marginale viene accorpata alle contigue aree agricole E1. La previsione cartografica per aree a servizio di impianti produttivi, indicata all'interno del comparto, viene stralciata rimandandone la definizione al momento dell'attuazione dell'intervento di riconversione.

VARIANTE n°17 – Prot. 26128 del 04.09.2008 – Via Martiri della Libertà

Si procede alla corretta trasposizione cartografica dei fabbricati siti sul mappale 802 del foglio 24.

VARIANTE n°18 – Prot. 27857 del 22.09.2008 – Località Parlamento

L'area SP a destinazione parcheggio e verde pubblico (mq 826) posta in prossimità di Frazione Parlamento viene ridimensionata, mantenendo solo una porzione a parcheggio (mq. 280); la parte stralciata viene accorpata al fabbricato civile cui è pertinenziale. L'area standard per verde pubblico viene recuperata nell'ambito della variante n°19.

VARIANTE n°19 – Prot. 30113 del 14.10.2008 – Area Torrente Quargnasca

A seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale di Quaregna si procede, nell'ambito delle aree agricole inedificabili per vincoli geologici poste tra il Torrente Quargnasca e la Super Strada per Vallemosso, all'inserimento di una prima porzione di area a destinazione per servizi pubblici a parco urbano (mq 25.900 circa); tale quota di area standard viene stralciata dalle aree attualmente previste a nord dell'impianto sportivo della Picchetta per mq. 22127 (aree peraltro oggetto di reiterazione del vincolo) nonché dalla variante n° 9 (per una porzione di mq. 2.875), dalla variante n°18 (mq. 5 46), e dalla variante n°21 (mq. 368).

VARIANTE n°20 – Prot. 30135 del 14.10.2008 – Località Polle

Un esistente fabbricato civile e le relative aree di pertinenza, incluso nell'azonamento A2, verificata la consistenza, la densità edilizia e l'ubicazione marginale rispetto al nucleo originario, viene riazionato in aree edificate di vecchio impianto.

VARIANTE n°21 – Prot. 30137 del 14.10.2008 – Borgata Mora

L'area SP a destinazione parcheggio (mq 368) in prossimità di Frazione Conti viene riazionata in area agricola marginale connessa alle edificazioni in corso a monte dell'area; a compensazione dello stralcio viene previsto un primo allargamento della strada per Frazione Crolle.

VARIANTE n°22 – Prot. 31727 del 28.10.2008 – Salita Motto

Ai fini di agevolare un intervento di recupero e ampliamento di un fabbricato esistente viene modificata la prescrizione grafica di intervento, aumentando la sagoma limite realizzabile in ampliamento planimetrico e riducendo a uno il numero dei piani fuori terra realizzabili.

VARIANTE n°23 – Prot. 31905 del 30.10.2008 – Località Paruzza

Si procede, per due azionamenti limitrofi (aree di completamento B6 ed aree edificate consolidate B3), alla traslazione nell'ambito della stessa proprietà dei due azionamenti in oggetto; la nuova delimitazione presenta una maggiore coerenza urbanistica in rapporto al contesto esistente. Non viene modificata la capacità edificatoria del lotto B6.30.19.

VARIANTE n°24 – Prot. 33541 del 14.11.2008 – Località Spolina

Considerata la volontà di procedere al recupero e adeguamento funzionale di un fabbricato attualmente azionato in area B3, si procede ad una limitata estensione di detto azionamento su un'area agricola sempre della stessa proprietà, senza interessare aree incluse in classe IIIA.

VARIANTE n°25 – Prot. 34758 del 28.11.2008 – A2.Cr idis

Recependo alcune delle richieste di variante a quanto previsto dal PRGC per il comparto in oggetto si procede alle seguenti modifiche nell'ambito della scheda normativa e dell'elaborato cartografico:

- incremento dal 10% al 15% della possibilità di aumento di cubatura per il recupero del sottotetto della villa padronale soggetta a recupero conservativo, ai fini di garantire un intervento architettonicamente più coerente;
- ammissibilità dell'intervento di demolizione per tutti i fabbricati rustici, il cui stato di conservazione è ormai precario;
- specifica normativa relativa alle modalità di calcolo della cubatura ammessa per la ricostruzione, la stessa andrà considerata al netto dei vani scala (compresi i percorsi di sola connessione tra i vari corpi di fabbrica) e dei vani tecnici;
- ampliamento della sagoma limite all'interno della quale dovrà essere compreso l'intervento di ricostruzione.

VARIANTE n°26 – Prot. 35107 del 03.12.2008 – Località Parlamento

Una limitata porzione (mq 500 ca.) di area agricola E1 (area agricola produttiva) contigua a insediamenti residenziali ormai ultimati viene riassetata in area agricola marginale E2.

VARIANTE n°27 – Prot. 36531 del 17.01.2008 – PEC E sedra (D4.3) – Comparto D8.9

Ai fini di agevolare il completamento del comparto PEC Esedra viene ammessa la trasformazione in residenziale della residua volumetria commerciale (mc 900); detta volumetria viene stralciata da quella prevista nell'ambito del comparto di riconversione D8.9, cui viene invece assegnata la corrispondente volumetria commerciale eliminata dal PEC Esedra.

VARIANTE n°28 – Prot. 37139 del 23.12.2008 – Ramella Graniti

Ai fini di agevolare l'operatività e la funzionalità dell'attività di esposizione e vendita insediata nell'immobile contigua al cimitero ed alla via Mazzini, parte dell'area (mq 890) compresa tra il fabbricato e la via Mazzini (ora assetata come area a servizio di impianti terziari) viene accorpata all'area terziaria D4.1 in cui è incluso il fabbricato.

VARIANTE n°29 - COMUNE DI COSSATO

A seguito dell'avvenuto assenso alla traslazione del tratto terminale della strada vicinale del Torchio in località Castellengo (D.G.C. n° 304 del 10.12.2007), si procede alla corretta trasposizione cartografica del tracciato modificato.

NORME DI ATTUAZIONE

Articoli delle N. di A. da modificare e/o integrare sulla base delle precedenti modifiche:

ART. 58 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3

ART. 66- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D4

ART. 68 - AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE - D6

ART. 70 – ZONE FUNZIONALI MISTE - D8

Allegato 3 - Schede normative A2.Cridis.

Allegato 4 - Tabella aree B6.

Allegato 5 – Schede aree C1.

Nell'ambito delle norme relative ai comparti D8.4 e D8.5 viene in parte modificato l'obbligo, per qualunque intervento soggetto a convenzionamento, di cedere le aree S.P. lungo la via Garibaldi e quelle per il collegamento con la P.zza Croce Rossa; viene ammessa in relazione all'entità dell'intervento ed alla sua localizzazione la monetizzazione parziale o totale.

ASPETTI DIMENSIONALI E NORMATIVI

VERIFICA STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

PRG vigente

Cirt: 23.257 abitanti – Aree S.P.: mq 602.494

Cirt: 23.257 abitanti x 0,5 mq/ab. = mq 11.628

Cirt: 23.257 abitanti x 25 mq/ab. = mq 581.425

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale

Cirt: = 23.257 abitanti x 25 mq/ab. = mq 581.425.

Aree S.P = mq 602.494

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Superficie territoriale delle aree per attività economiche di cui al PRG vigente:

mq 1.161.893 (prevalentemente artigianali-industriali) + mq 677.822 (terziarie) = **mq 1.839.715**

Superficie territoriale delle aree per attività aggiornata alla VP9:

mq 1.149.583 (prevalentemente artigianali-industriali) + mq 697.430 (terziarie) = mq 1.847.013

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale

Sulla base dei decrementi della superficie territoriale delle aree con impianti produttivi:

mq 1.139.343. = - mq 10.240.

Sulla base degli incrementi della superficie territoriale per insediamenti terziari:

mq 712.435 = + mq 15.005

Superficie territoriale delle aree per attività economiche: mq 1.856.778

Incremento della superficie territoriale relativa alle attività economiche:

mq 1.851.778 – mq 1.839.715 = mq 12.063 < ai minimi di legge.

PROCEDURE

Considerato che le varianti descritte non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente, non incidono sulla struttura generale dei vincoli, sono inserite nell'ambito di tessuti edificati e non comportano variazioni al sistema delle tutele ambientali, si ritengono escluse dal processo di verifica e di valutazione ambientale strategica (VAS), risultando inoltre di rilevanza esclusivamente comunale e compatibili con i piani sovracomunali; esse vengono quindi riunite in una Variante, considerata Parziale, soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 così come integralmente sostituito dall'art. 1 della L.R. 41/97.

La cartografia originale di piano verrà aggiornata solo dopo il passaggio definitivo della Variante in Consiglio Comunale.



CITTA' DI COSSATO

Provincia di Biella



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

DECIMA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

Art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

ELABORATO **VP10.2**

ALLEGATI NORMATIVI

Gennaio 2009

ART. 58 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3

Destinazione prevalente

RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)

a) USI RESIDENZIALI

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto **(1)** su parere A.S.L.
- b.4 **(2)** magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

(1) In caso di interventi soggetti a S.U.E. possono essere considerati non compatibili

(2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto

d) USI PRODUTTIVI: attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili.

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca - RU

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

Parametri

E' ammesso:

- per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 100% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia (al lordo degli incrementi eseguiti ai sensi del PRG vigente e con riferimento alla volumetria esistente al netto di tali incrementi);

nel rispetto dei seguenti parametri:

- If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario
- Rc max = 60%
- H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
- Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda

contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici - gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 50.

Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto di prescrizioni di tipo RC1 e RC2 o di altri vincoli, per interventi unitari di recupero e riqualificazione mediante interventi di demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

It max = 1,50 mc/mq

Rc max = 60%

Sm = come da comparto proposto

H max = pari all'esistente – sono ammesse altezze superiori entro i limiti del contesto circostante

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento in rapporto alle OO.UU. esistenti o previste.

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare) e quelle a verde attrezzato (U1) che complessivamente non possono essere inferiori a 10,00 mq/ab. Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 50.

Ambiti di intervento unitario: B3.1 - B3.2 - B3.3

Sono i comparti (indicati nelle tavole di PRG) per cui sono previsti interventi di riqualificazione e/o riconversione attraverso interventi unitari di demolizione e ricostruzione. I parametri di trasformazione urbanistici e edilizi sono quelli previsti per gli interventi soggetti a S.U.E. e/o quelli previsti nelle schede e nelle tavole normative allegate alle presenti norme.

Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 100% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc; tali interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto residenziale, secondo le indicazioni contenute nell'art. 32 del Regolamento Edilizio.

Lotto B3.4 - è ammesso, nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da If a VI), un intervento di nuova costruzione (a servizio e completamento dell'attività artigianale già insediata) per una Sul massima pari a 350 mq.

Lotto B3.5 - è ammessa, nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (escluse le limitazioni percentuali per gli incrementi volumetrici), la costruzione della residenza per il titolare dell'attività esistente, con un limite massimo pari a mq 150 di Sul.

Lotto B3.6 - sono ammessi, nel rispetto degli altri parametri di cui al 5° comma del presente articolo, una volumetria ed un rapporto di copertura pari a quelli della concessione edilizia originaria.

Lotto B3.8 - è ammesso, nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da If a VI), un intervento di ampliamento per una volumetria massima pari a 1.318 mc.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie e se non si configurano come interventi di RU, sempre soggetta alla predisposizione di uno S.U.E. Nel caso detti interventi riguardino fabbricati a destinazione residenziale tale uso deve rimanere prevalente.

ART. 66 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D4

Destinazione prevalente

TERZIARIA

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI
a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri
- b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- 1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto nell'ambito dell'addensamento A3**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 **(1)** teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto
- (1) Nei limiti indicati per alcuni comparti (vedi)**
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;
- Sm = come da comparto indicato in cartografia
- Ut max = 0,80 mq/mq
- Rc max = 60% per attività esistenti - 50% sui lotti liberi
per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,50 o pari all'esistente se superiore
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
- D min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- DL min = ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
- VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
- Sp min = 50% di SI - 40% per insediamenti esistenti - anche minore per esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

Prescrizioni particolari

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

Gli interventi di tipo A-S sono da assoggettare a intervento edilizio diretto semplice o convenzionato, mentre per gli interventi di tipo DR-RU-NC è necessaria la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

PRGC COSSATO - VP10

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale (si rimanda a quanto previsto dall'articolo 32 del vigente Regolamento Edilizio).

Per il comparto contraddistinto dalla sigla D4.1 sono ammessi esclusivamente gli usi b2-b4 se connessi all'attività cimiteriale.

Il comparto identificato dalla sigla D4.2 sulla cartografia del PRG (tavola PR.3 foglio 3), comprende al suo interno l'indicazione della dotazione minima di aree di uso pubblico a servizio specifico delle attività insediabili, localizzate in posizione tale da permettere il collegamento con le aree standard contigue (quelle previste dal P.R.G. e/o quelle collegate al primo lotto del progetto " MOVICENTRO ").

Il comparto identificato dalla sigla D4.3 sulla cartografia del PRG (tavola PR.3 foglio 3), è regolato da quanto previsto dal P.E.C. adottato ai sensi del PRG vigente; previa variante allo S.U.E. sono ammesse le seguenti modifiche:

- Sul massima a destinazione terziaria: mq **2.900**
- volumetria massima a destinazione residenziale: **mc 3.900**
- altezza massima: ml 12,50.

ART. 68 - AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE - D6

Destinazione prevalente: IMPIANTI RICREATIVI PER IL TEMPO LIBERO

Usi ammessi (art. 48)

Fatte salve le limitazioni o le integrazioni previste per i singoli comparti di intervento

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI E ABITAZIONI COLLETTIVE
minimo 70%:
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
massimo 30%:
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.13 attività pubblica di culto
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 30% nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6): MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Modalità e parametri specifici per i vari comparti

COMPARTO D6.1

Si rimanda a quanto previsto dallo S.U.E. elaborato ai sensi del PRG vigente.

Saranno ammessi, ad esaurimento di tutte le previsioni (anche di tipo infrastrutturale) dello S.U.E., interventi funzionali alle attività insediate nei limiti di un incremento del 10% della Sul esistente.

COMPARTO D6.2

Usi non ammessi: a1-a2-a3-b1-b2 (ammessi i pubblici esercizi) - c2-c3-c4-c5-c8

Ut max	=	0,35 mq/mq
Rc max	=	40%
H max	=	ml 7,50 - salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	=	ml 5,00
D min	=	ml 6,00
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min	=	40% di SI

COMPARTO D6.3a – D6.3b – D6.3c

Usi non ammessi per il comparto D6.3a: a2-b1-b2 (ammessi i pubblici esercizi) -c2-c3-c4-c5-c8

Ut max	=	3a: 0,15 mq/mq	3b e 3c: 0,25 mq/mq
		150 mq di Sul residenziale per ogni unità locale insediata	
Rc max	=	3a: 25%	3b e 3c: 30%
H max	=	3a: ml 7,50	3b e 3c: ml 9,00
		salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili	
Dc min	=	ml 6,00	
D min	=	ml 6,00	
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto	
Sp min	=	60% di SI	

Gli interventi sui fabbricati esistenti ed i nuovi interventi per strutture connesse direttamente con le attività insediate sono soggetti ad intervento edilizio diretto semplice o convenzionato. Negli altri casi è obbligatoria la predisposizione di uno S.U.E. **Per i comparti D6.3b e D6.3c deve essere previsto un unico accesso veicolare dalla viabilità pubblica.**

ART. 70 – ZONE FUNZIONALI MISTE - D8

Destinazione prevalente

AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON O SENZA PRESENZA DI RESIDENZA

COMPARTO D8.4

DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE FUNZIONALE

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (**nei limiti della normativa commerciale – comparto non incluso in addensamenti e/o localizzazioni commerciali**)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (esclusi i servizi-auto)
 - b.4 magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.3 uffici pubblici
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 **(1)** alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 **(1)** teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
(1) alle seguenti condizioni: realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica e dismissione completa delle attività produttive con riconversione ad usi terziari.
- d) USI PRODUTTIVI
 - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero:
 - opifici
 - fabbricati per speciali esigenze industriali
 - d.2 magazzini e locali di deposito
 - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

Per le porzioni incluse nelle classi IIIB4 di cui all'articolo 43 delle N. di A., in assenza di un progetto di intervento unitario che preveda il rispetto di quanto previsto dagli articoli citati, sono ammessi esclusivamente interventi di tipo MO – MS o di tipo DS.

REA – RC1 – RC2 - REB - DR - A - S - RU - Ca, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 43 delle N.di A. per le relative classi di appartenenza. Ad avvenuta realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica previste dal Cronoprogramma, in caso di intervento unitario che preveda la demolizione dei fabbricati inclusi nelle classi IIIB4 di cui all'articolo 43 delle N. di A., è concesso il recupero di dette superfici nell'ambito delle aree incluse nella categoria IIIB2.B in aggiunta alla possibilità edificatoria di cui al punto parametri.

Modalità

Intervento edilizio diretto per MO – MS – DS – REA (quando ammessa) senza cambio di destinazione d'uso.

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato per interventi di tipo REB - A - S - che non comportano il cambio di destinazione d'uso e per interventi di tipo RE con cambio di destinazione d'uso.

Strumento urbanistico esecutivo per interventi eccedenti la RE comportanti cambio di destinazione d'uso, e comunque per gli interventi di tipo DR e RU.

Parametri per interventi a destinazione produttiva

150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq; 200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.

Rc max	=	66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
H max	=	ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	=	ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
D min	=	ml 10,00 - ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
VL min	=	ml 10,00
DL min	=	ml 5,00 dai limiti di zona A, B, C, E
Sp min	=	40% di SI – salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

Dotazione minima di parcheggio privato, quando richiesta, pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Parametri per interventi di cambio di destinazione d'uso eccedenti l'intervento di tipo REA

150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;

Sm	=	come da perimetrazione cartografica o secondo comparti di intervento (vedi prescrizioni particolari)
UT max	=	1,00 mq/mq (<u>salvo quanto previsto al punto interventi ammessi</u>)
Rc max	=	50% - per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
H max	=	ml 16,50 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	=	ml 6,00
D min	=	ml 10,00
DL min	=	ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min	=	50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50 ed all'art. 44 comma 2 anche per interventi REA convenzionati, con le precisazioni di cui alle prescrizioni particolari.

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Prescrizioni particolari

Gli interventi indicati sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 delle presenti N.di A. per quanto concerne la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

La progettazione urbanistica (necessaria per interventi soggetti a convenzionamento) deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare per garantire l'accessibilità all'intero ambito territoriale individuato in cartografia, con particolare attenzione dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale. Analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio indicate dal piano e/o dagli strumenti esecutivi

In caso di intervento soggetto al reperimento di aree a standard di uso pubblico dovranno essere cedute gratuitamente (con riferimento allo standard dovuto), la fascia SP posta lungo la via Garibaldi ed aree a parcheggio pubblico, secondo quanto indicato dall'Amministrazione (**è ammessa la monetizzazione, parziale o totale in relazione all'entità dell'intervento ed alla sua localizzazione**).

Nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo, all'interno del perimetro dell'ambito territoriale individuato in cartografia possono essere compresi i CA di più Piani esecutivi.

COMPARTO D8.5

PRGC COSSATO – VP10

DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE FUNZIONALE

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale – comparto non incluso in addensamenti e/o localizzazioni commerciali)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
 - b.4 magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.3 uffici pubblici
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- d) USI PRODUTTIVI
 - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero: opifici e fabbricati per speciali esigenze industriali
 - d.2 magazzini e locali di deposito
 - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA – DS

REB - DR - A - S - RU - NC – Ca, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 43 per la classe di appartenenza.

Modalità

Intervento edilizio diretto per MO – MS – DS – REA (quando ammessa) senza cambio di destinazione d'uso.

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato per interventi di tipo REB - A - S - che non comportano il cambio di destinazione d'uso e per interventi di tipo RE con cambio di destinazione d'uso.

Strumento urbanistico esecutivo per interventi eccedenti la RE comportanti cambio di destinazione d'uso, e comunque per gli interventi di tipo DR e RU.

Parametri per interventi a destinazione produttiva

150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq; 200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici

H max = ml 12,00

salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

D min = ml 10,00 - ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso

VL min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A, B, C, E

Sp min = 40% di SI – salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

Dotazione minima di parcheggio privato, quando richiesta, pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Parametri per interventi di cambio di destinazione d'uso eccedenti l'intervento di tipo REA

150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;

Sm = come da perimetrazione cartografica o secondo comparti di intervento (vedi prescrizioni particolari)

UT max = 1,00 mq/mq

Rc max =	50% - per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
H max	= ml 12,50 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	= ml 6,00
D min	= ml 10,00
DL min	= ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
VI min	= ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min	= 50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50 ed all'art. 44 comma 2 anche per interventi REA convenzionati, con le precisazioni di cui alle prescrizioni particolari.

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Prescrizioni particolari

Gli interventi indicati sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 e 43 delle presenti N.di A..

La progettazione urbanistica (necessaria per interventi soggetti a convenzionamento) deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare per garantire l'accessibilità all'intero ambito territoriale individuato in cartografia, con particolare attenzione dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale. Analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio indicate dal piano e/o dagli strumenti esecutivi

In caso di intervento soggetto al reperimento di aree a standard di uso pubblico dovranno essere cedute gratuitamente (con riferimento allo standard dovuto) le aree destinate dal PRG alla viabilità (collegamento con P.zza Croce Rossa), la fascia SP posta lungo la via Garibaldi ed aree a parcheggio pubblico, secondo quanto indicato dall'Amministrazione **(è ammessa la monetizzazione, parziale o totale in relazione all'entità dell'intervento ed alla sua localizzazione)**.

Nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo, all'interno del perimetro dell'ambito territoriale individuato in cartografia possono essere compresi i CA di più Piani esecutivi.

COMPARTO D8.9

DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON RICONVERSIONE FUNZIONALE

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI – minimo 70%
 - a.1 **(1)** abitazione private di ogni tipo
 - a.2 **(1)** abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
 - b) USI TERZIARI DIFFUSI – massimo 30% **(nei limiti della normativa commerciale)**
 - b.1 **(1)** uffici e studi privati
 - b.2 **(1)** negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (esclusi i servizi-auto)
 - b.4 **(2)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 **(1)** fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
 - (2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
 - c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI – massimo 30%
 - c.1 **(1)** direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 **(1)** case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
 - c.3 **(1)** uffici pubblici
 - c.5 **(1)** biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 **(1)** cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 **(1)** attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 **(1)** alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.13 **(1)** attività pubblica di culto
- (1) solo in caso di riconversione totale ad usi terziari e residenziali ammessi**

- d) USI PRODUTTIVI non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi – sino alla riconversione è ammesso l'uso attualmente insediato (deposito a servizio di attività produttiva).
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - DS per l'attività attualmente insediata.
REA - REB - DR - A - S - RU - NC

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice per interventi di tipo MS – DS
Strumento urbanistico esecutivo per interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso.

Parametri per interventi di riconversione

Sm = come da perimetrazione cartografica
IT max = 1,20 mc/mq - **volumetria massima a destinazione residenziale: mc 8.297**
Rc max = 50%
H max = ml 10,50
Dc min = ml 6,00
D min = ml 10,00
VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min = 50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50 ed all'art. 44 comma 2.
Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Prescrizioni particolari

La progettazione urbanistica (necessaria per interventi soggetti a convenzionamento) deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare per garantire l'accessibilità all'intero ambito territoriale individuato in cartografia, con particolare attenzione dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale. Analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio indicate dal piano e/o dagli strumenti esecutivi.

AREA NORMATIVA A2

SCHEDA NORMATIVA AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO A2.CRIDIS

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE E/O MISTO TERZIARIA

Usi ammessi

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1 abitazione private di ogni tipo: A.1/A.9
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili: B.1
 - a.3 autorimesse: C.6
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
 - b.1 uffici e studi privati: A.10 (D5)
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi: C.1 (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.3 laboratori per arti e mestieri: C.3 (di norma solo a P.T.)
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.3 uffici pubblici: B.4
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie: B.6
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti: B.7
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili: D.2
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli: D.3
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi

MO - MS – RC2 - per interventi su singole unità edilizie
Come da indicazioni cartografiche per l'intervento di tipo unitario.

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato
Strumento urbanistico esecutivo per l'intervento unitario

Parametri per l'intervento di recupero conservativo

IF max = è ammesso un incremento del **15%** rispetto alla volumetria esistente esclusivamente a servizio del recupero funzionale del piano sottotetto (nel caso di utilizzo parziale dell'incremento ammesso, la quota residua può incrementare la volumetria massima di cui al punto seguente).

Parametri per l'intervento di ricostruzione

Quelli per gli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo (art. 55 – Area normativa A2) con le seguenti integrazioni relativamente a:

- IF max = è ammessa una volumetria massima pari a 6000 mc. complessivi, **al netto dei vani scala (compresi i percorsi di sola connessione tra i vari corpi di fabbrica) e dei vani tecnici.**

Prescrizioni particolari

L'intervento di recupero conservativo è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- risanamento conservativo delle facciate attraverso il restauro degli elementi architettonici, tipologici e decorativi ed il mantenimento delle quote degli orizzontamenti;
 - mantenimento dell'impianto strutturale interno con scala e/o scale centrali;
- per quanto non in contrasto si richiama quanto previsto dall'intervento di tipo RC2.

Le aree pubbliche o di uso pubblico sono individuate nella tavola normativa, va comunque garantito (se superiore) lo standard minimo per le funzioni non residenziali, tramite monetizzazione della differenza; le aree a parcheggio privato devono essere reperite nella misura minima di legge.

Lo S.U.E. dovrà affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti ed alla morfologia del terreno; la sistemazione dell'area individuata come verde privato dovrà essere prevista nell'ambito del progetto unitario di intervento (con appositi elaborati) e dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- delimitazione con siepe e/o steccati in legno;
- il prato può essere arborato ma non invaso da una continua vegetazione arborea naturale o artificiale;
- sono ammesse esclusivamente piccole strutture quali pergole, gazebo e simili;
- non sono ammessi movimenti terra né il permanere dell'area in stato di abbandono.

Le previsioni e le prescrizioni compositive contenute in cartografia possono essere oggetto di modificazioni, a condizione che sia mantenuta l'unitarietà dell'impianto complessivo.

AREA NORMATIVA B3

SCHEDA NORMATIVA AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO B3.7

Destinazione attuale: attività di tipo artigianale in contesto prettamente residenziale.

Usi ammessi per la riconversione

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (esclusi i servizi-auto)
 - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi

Per la destinazione attuale: MO – MS.

Tutti gli altri interventi ammessi per l'area normativa B3 sono soggetti a convenzionamento.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Intervento edilizio diretto convenzionato

Parametri (art. 58 – Area normativa B3) = quelli per gli interventi soggetti a S.U.E con le seguenti limitazioni: volumetria massima a destinazione residenziale mc 1.640.

Prescrizioni particolari

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare escluse le aree di manovra). Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 50.

STRALCIO TABELLA AREE DI COMPLETAMENTO B6

FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	1		0,6		7,50	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	2		0,6		9,00	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	3		0,6		7,50	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	4		0,6		7,50	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	5		0,6		7,50	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	6		0,6		7,50	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	7		0,6		7,50	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	8		0,8		9,00	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	9		0,6		9,00	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	10		0,6		9,00	
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
		mq	mc/mq	mc		
30	11		0,6		9,00	

STRALCIO SCHEDE COMPARTI DI ATTUAZIONE C1

FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA		H max	Unità
N.C.T.	D'ORDINE	mq	mc/mq	mc		ml	Paesaggistica
30	7.1		0,8			10,50	No
TIPOLOGIA - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina							
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							
Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 44 comma 2 ed art. 62 punto parametri)							
La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza e delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere, in accordo con l'Amministrazione, la pista ciclabile indicata in cartografia.							
FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA		H max	Unità
N.C.T.	D'ORDINE	mq	mc/mq	mc		ml	Paesaggistica
30	7.2		0,8			10,50	No
TIPOLOGIA - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina							
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							
Standard urbanistici secondo quanto previsto dalla normativa (articolo 44 comma 2 ed articolo 62 punto parametri); le aree individuate cartograficamente nell'ambito del comparto sono soggette a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 44. Deve essere garantita, nell'ambito delle aree S.P. individuate, la realizzazione del collegamento verde ciclo-pedonale con il comparto 30.4.							
La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza e delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere, in accordo con l'Amministrazione, la pista ciclabile indicata in cartografia.							