



PROVINCIA DI TORINO

Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilità

VARIANTE N. 2, PARZIALE, AL PRGC

(ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Approvata con D.C.C. n° 47 del 23/03/05

Collegno, Marzo 2005

Il Dirigente
Settore Pianificazione Territoriale -
Ambiente - Edilità
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla
progettazione e redazione della Variante n. 2:**

Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO

Responsabili Tecnici: Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO; Geom. Pietro GENTILE

Collaboratori Tecnici: Geom. Roberto BAROZZI; Geom. Luca PIA; Arch. Roberto PENNELLA

Collaborazione grafica: Arch. Giuseppe ROSSI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La disciplina per la determinazione delle dimensioni verticali degli edifici del vigente PRGC è costituita, per ciascuno degli ambiti normativi del Piano, dalla individuazione dei seguenti, tradizionali, parametri: *altezza massima* e *numero di piani* degli edifici.

Come per la gran parte dei suoi contenuti, anche per tali parametri, il Piano ha utilizzato definizioni non convenzionali.

Per quanto riguarda le altezze degli edifici, viene differenziata la modalità di determinazione, tra copertura piana e a falde (e/o ad andamento complesso): nel primo caso, l'altezza è riferita sostanzialmente alla linea di gronda, nel secondo caso, al colmo del tetto.

Per quanto riguarda il numero di piani degli edifici, esso viene individuato, per gli ambiti normativi residenziali o prevalentemente residenziali, disarticolando il numero massimo di piani previsto, in: numero di piani ordinari + l'ultimo piano, che deve avere, tendenzialmente, particolari caratteristiche tipologiche (piano sottotetto abitabile o piano arretrato). Ad esempio, per un ambito normativo con numero massimo assoluto di piani pari a 3, la norma prevede la disarticolazione in 2+1.

Da questa prima fase di applicazione del Piano, si è rilevato che la sopradescritta disciplina, da un lato, si è dimostrata eccessivamente interpretabile, dando luogo a controversi risultati compositivi, evidente frutto di forzature normative, dall'altro, ha, di fatto, escluso, dal panorama edilizio collegnese, "chiusure" formali e funzionali ampiamente consolidate e diffuse: la copertura piana "tout court" ed il sottotetto non abitabile.

Per tale motivo, l'Amministrazione Comunale, attraverso la presente Variante Parziale, di esclusivo carattere normativo, intende modificare la disciplina in argomento, riunificando il criterio di determinazione dell'altezza degli edifici a tetto piano e a falde (per entrambi la linea di gronda) e ricomponendo il numero massimo di piani previsti. Tale numero massimo di piani, come avviene per la generalità dei piani regolatori, rappresenterà il numero massimo di piani "ordinari" (quelli che occupano l'intera porzione dell'edificio e/o che sono contenuti entro il filo di gronda); al di sopra dei piani così definiti: a) se si dispone di ulteriori diritti edificatori (SLP) potranno essere realizzati, purchè contenuti all'interno di una determinata sagoma limite (inclinata del 50%), sottotetti abitabili o piani arretrati; b) se non si dispone di ulteriori diritti edificatori, si potrà realizzare un sottotetto non abitabile (per il quale si fissano requisiti fisici che impediranno un suo futuro utilizzo abitativo) oppure una copertura piana.

Attraverso le modifiche introdotte con la presente Variante Parziale non si produce incremento di capacità insediativa residenziale in quanto non vengono modificati gli indici di edificabilità del Piano (vè rimarcato che nella determinazione della capacità insediativa e della conseguente quantificazione del fabbisogno di servizi pubblici, il vigente PRGC ha considerato tutta la capacità edificatoria ottenuta applicando gli indici di edificabilità alle relative aree di riferimento).

Risulta, inoltre, verificata la compatibilità della Variante con la Proposta di Zonizzazione Acustica, adottata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 25.02.2004, in quanto non si modificano le destinazioni d'uso del PRGC.

Si attesta, infine, la compatibilità della Variante con gli strumenti di Pianificazione sovracomunale vigenti.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE APPORTATE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PRGC

- a) modifica del paragrafo “Altezza massima degli edifici (H)” dell'art. 9, rideterminando il sistema di misurazione dell'altezza medesima come sopra descritto, e aggiornando numericamente l'altezza individuata per ogni singolo ambito normativo residenziale o prevalentemente residenziale dettagliato nel paragrafo;
- b) modifica del paragrafo “Numero di piani” dell'art. 9, ridefinendo il sistema di conteggio del numero di piani degli edifici in base ai criteri sopra richiamati;
- c) aggiornamento delle altezze e del numero di piani riportati all'interno delle singole schede normative in base ai criteri sopradescritti.

3. MODIFICHE

Legenda delle modifiche

in barrato le elisioni:	[...] <i>dell'ultimo solaio</i> [...]
evidenziate le aggiunte:	[...] <i>dal piano del marciapiede</i> [...]
in grassetto ed evidenziate le aggiunte connesse alle controdeduzioni:	[...] <i>di tipo abitabile</i> [...]

a) paragrafo “Altezza massima degli edifici (H)”

L'altezza massima degli edifici (H) misura la distanza dal piano di campagna all'~~estradosso~~ ~~intradosso~~ dell'ultimo solaio ~~piano~~; specificatamente l'altezza massima degli edifici deve essere valutata come segue:

~~in caso di tetti a falde o con andamento complesso:~~ dal piano di campagna al punto più alto dell'~~estradosso~~ dell'ultimo solaio (colmo del tetto)

~~in caso di tetti piani:~~ dal piano di campagna all'~~estradosso~~ dell'ultimo solaio, ovvero alla gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso.

misurata dal piano del marciapiede o dal piano di campagna sistemato, all'~~intradosso~~ dell'ultimo solaio piano oppure all'~~intradosso~~ del cornicione qualora questo risulti di altezza superiore.

Per piano di campagna si intende, in caso di lotto libero insistente su terreno non urbanizzato la quota naturale del terreno mentre in caso di terreno urbanizzato, il marciapiede o, in assenza di esso, il piano strada.

Di seguito si procede a specificare l'altezza massima degli edifici per ciascun ambito normativo:

case basse: ~~11 m~~ 10 m

case e lavoro: ~~11 m~~ 10 m

palazzine: ~~17 m~~ 16 m

case su strada: ~~17 m~~ 16 m

case alte : ~~26 m~~ 25 m

case alte su strada : ~~26 m~~ 25 m

gli aggetti : 6 m

i luoghi del lavoro : 13 m

i luoghi dell'agricoltura

vivai e serre: 7 m

capannoni rurali : 7 m

Per tutti gli altri ambiti normativi l'altezza massima degli edifici è riportata all'interno delle singole schede normative.

Nel caso di sottotetto abitabile, concorrerà alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio anche l'altezza media del sottotetto calcolata dall'~~intradosso~~ dell'ultimo piano sottostante fino all'~~intradosso~~ del solaio di copertura, anche non piano, del sottotetto stesso.

Nel caso di piano arretrato, così come definito al secondo comma del paragrafo “Numero di Piani”, concorrerà alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio anche l'altezza media

del piano arretrato calcolata dall'intradosso dell'ultimo solaio piano sottostante fino all'intradosso del solaio di copertura del piano arretrato medesimo, anche non piano.

In tali casi, e precisamente sottotetti abitabili e/o piani arretrati, il limite massimo di altezza previsto nelle singole schede normative, che dovrà comunque essere sempre rispettato con riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio piano o del cornicione se più alto, si intende convenzionalmente incrementato dell'altezza media dei locali ricavati all'interno della sagoma limite definita al secondo comma del paragrafo “Numero di Piani”.

b) paragrafo “Numero di piani”

Indica il numero di piani fuori terra compreso il piano terra e ~~il piano sottotetto se abitabile ed esclusi il piano sottotetto e l'eventuale piano arretrato.~~

~~La dicitura n+1 indica il numero di piani ammessi incluso il sottotetto abitabile. Il progetto di piano delinea due tipologie edilizie prevalenti: da un lato sono ammesse costruzioni con tetto a falda a copertura di n piani fuori terra + 1 piano sottotetto abitabile; dall'altra sono ammesse costruzioni con tetto piano praticabile, a copertura di n piani fuori terra + 1 ultimo piano arretrato. In questo secondo caso i tetti dovranno essere definiti in forma di terrazzi, inoltre per la tipologia con tetto piano, la superficie lorda di pavimento dell'ultimo piano dovrà obbligatoriamente essere pari, al massimo, all'80% della superficie lorda di pavimento del piano sottostante. La dicitura n+1 sta a indicare, in entrambi i casi, l'obbligo di segnalare una distinzione in corrispondenza dell'ultimo piano abitabile, prefigurando un'organizzazione volumetrica contraddistinta alternativamente dalla presenza di tetto a falda o dalla presenza dell'arretramento dell'ultimo solaio.~~

La realizzazione del piano sottotetto abitabile e del piano arretrato è ammessa oltre il numero di piani consentiti dalle singole schede normative, nel rispetto dei parametri dei relativi ambiti normativi e purché detti volumi rientrino all'interno della sagoma limite determinata dall'inclinata 1 verticale / 2 orizzontale (pendenza max 50%) riportata dai punti distanti in orizzontale mt 1.50 dalla linea di intersezione delle facciate con la linea d'intradosso dell'ultimo solaio piano.

I locali abitabili così ricavati devono essere realizzati nel rispetto delle leggi statali, regionali e dei regolamenti comunali.

In tal caso il numero di piani è da intendersi, convenzionalmente, incrementato di uno.

Nei sottotetti di tipo abitabile potranno essere aperti abbaini, finestre rase, terrazzini.

La copertura a tetto piano è sempre ammessa.

La realizzazione del piano sottotetto non abitabile è ammessa con unica e specifica destinazione di volume tecnico.

Tale locale deve essere accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile localizzata in spazi di uso comune.

E' consentita l'apertura di un solo lucernaio delle dimensioni massime di mt. 0,80 x 0,80 al fine di consentire l'accesso alla copertura per ogni ordine di manutenzione.

In tale vano tecnico non sono ammesse tramezzature, finestrate nonch  finiture e predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale impianto elettrico, idrico, termico. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento).

L'altezza del colmo del tetto, calcolata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito dalle singole schede normative all'intradosso del colmo stesso, non può essere superiore a mt. 2,20. Nel caso di travi ribassate, la predetta altezza va comunque misurata sopra trave e non sottotrave. L'imposta delle falde del tetto, calcolata sui fronti dell'edificio dal piano di calpestio del piano sottotetto all'estradosso della linea di falda del tetto, non deve essere superiore a mt 0,50.

In ogni caso, la realizzazione del sottotetto (abitabile e non) o dell'eventuale piano arretrato deve essere contenuta all'interno della sagoma limite così come definita al secondo comma del presente paragrafo.

Gli abbaini e i cornicioni dei piani arretrati con copertura piana sono ammessi anche oltre la sagoma limite medesima, purché risultino dimensionalmente limitati in base alle rispettive finalità di tipo igienico e/o funzionale. Per quanto riguarda gli abbaini, tale limite, è riconducibile al raggiungimento della superficie aeroilluminante stabilita dalla legge.

c) schede normative

Il centro storico

OMISSIS

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

OMISSIS

Parametri

Per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp

Superficie permeabile all'interno del lotto 20 % della Sf

OMISSIS

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0.75 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari, 3m

con fronti non finestrati, in altri casi 5 m

Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~

Altezza massima: ~~11 m~~ 10 m

Capannoni rurali:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani ~~incluso sottotetto (1+1)~~

Altezza massima per i fabbricati residenziali: ~~8 m~~ 7 m

OMISSIS

Oltredora

OMISSIS

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

OMISSIS

Parametri

per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq della SIp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ 10 m

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0,80 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,45 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m
con fronti non finestrati in altri casi 5m
è ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ 10 m

per le palazzine:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ 16 m

per le case alte:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,30 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per i luoghi del lavoro:

Superficie coperta di ampliamento: Sc = 1,5 Sc attuale
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq
altezza massima = 7m
numero massimo di piani fuori terra = 1

è ammessa la realizzazione di due piani per una quota pari al massimo al 20% della superficie coperta superficie da dismettere a servizi = 80% della superficie coperta di ampliamento; è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De= 10m

Distanze minime dai confini: Dc = 15m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

All'interno dell'area è ammessa la destinazione T con superficie separata da quella destinata a P, con i seguenti parametri:

Superficie coperta massima, Sc = 600 mq

altezza massima = 7m

superficie da dismettere a servizi = 100% della superficie lorda di pavimento

è ammessa la monetizzazione della superficie a servizi

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della SIp

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della Sf

è ammessa la realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione carburanti

in caso di demolizione parziale o totale valgono i medesimi parametri

- la modificazione del tessuto urbano:

per strumento urbanistico esecutivo:

l'ambito di via Della Croce, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali coerentemente con il Programma di Recupero Urbano di Oltredora, dovrà essere oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di progetto di fattibilità a seguito di concorso di progettazione, così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali "Progettazione strategica". Per l'ambito, di superficie territoriale di mq 37.428 e fondiaria di mq 9.374 dovrà essere prevista la realizzazione di case basse con giardino con altezza massima di 3 piani (2+1) e di palazzine alte 5 piani (4+1) nel verde. Le case dovranno avere superficie lorda di pavimento massima di 7000 mq. Il progetto dovrà tenere conto dell'allargamento e della sistemazione di via Della Croce. La superficie da dismettere a servizi è pari a mq 26.200. L'intervento si attua attraverso comparto unico di intervento.

Parametri

per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,30 mq/mq della SIp

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc = 0,40 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m

con fronti non finestrati, in altri casi 5 m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~

per le palazzine:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq

Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10m

Distanze minime dai confini: Dc = 5m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art.9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari

è ammesso l'allineamento su strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~

OMISSIS

Borgonuovo

OMISSIS

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

OMISSIS

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

per le case basse:

Indice fondiario: $I_f = 0.75$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.40$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 3$ m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
Distanze minime confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
è ammessa l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, in altri casi 5
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ **16 m**

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.30$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ **25 m**

per le case alte di edilizia residenziale pubblica in strada Antica di Rivoli:

massima superficie lorda di pavimento realizzabile pari a 2700 mq

per le palazzine:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$ mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m

Distanze tra i fronti non finestrati: $D_e = 10 \text{ m}$

Distanze minime dai confini: $D_c = 5 \text{ m}$

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~

Altezza massima: ~~17 m~~ 16 m

OMISSIS

Il quartiere Terracorta-Leumann

OMISSIS

- la modificazione del tessuto edilizio esistente:

OMISSIS

Parametri

Per tutte le case:

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq Slp
superficie permeabile all'interno del lotto: 20% Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If=0,80 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,45 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
È ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le palazzine:

Indice fondiario: If=1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,50 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini:Dc=5m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ **16 m**

per le case su strada:

Indice fondiario: If=1,1 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,60 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: De=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ **16 m**

per le case alte:

Indice fondiario: If=1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,30 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: De=10m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m

Distanze minime dai confini: $D_c=5m$

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~

Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: $I_f=1,3$ mq/mq

Rapporto di copertura: $R_c=0,60$ mq/mq

Distanze minime tra i fronti finestrati: $D_e=10m$

Distanze minime tra i fronti non finestrati: $D_e=10m$

Distanze minime dai confini: $D_c= 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5m

È obbligatorio l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~

Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

Per corso Francia:

Numero massimo dei piani fuori terra: 6 ~~incluso sottotetto (5+1)~~

Altezza massima: ~~20 m~~ 19 m

OMISSIS

Borgata Paradiso

OMISSIS

6. Le Relazioni

OMISSIS

Relazioni per l'area di ricucitura tra via Vespucci e via Messina

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Al fine di ridisegnare lo spazio pubblico intorno alla chiesa Madonna dei Poveri dovrà essere prevista la realizzazione di un giardino attrezzato, definito anche attraverso piccoli spazi coperti. All'incrocio di via Leopardi con via Messina, sono previsti due interventi di case su strada che dovranno relazionarsi l'uno con l'altro.

La casa, posta a definizione dell'angolo di via Messina su lotto di proprietà pubblica, è da destinarsi a edilizia residenziale pubblica, dovrà essere di 5 piani (4+1) e avere una superficie lorda di pavimento pari a circa 2400 mq. La casa su via Leopardi, su lotto privato dovrà confrontarsi da un lato con la strada e dall'altro con il nuovo spazio pubblico della chiesa. Pertanto i due affacci dovranno avere carattere di fronte principale dovrà essere inoltre risolta con particolare attenzione la soluzione dell'angolo in relazione alla nuova casa pubblica. La casa dovrà allinearsi su strada, essere di 5 piani (4+1) e avere una superficie lorda di pavimento pari a 1000 mq. Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

OMISSIS

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

OMISSIS

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 %

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 6 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m

è ammesso l'allineamento su filo strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~

Altezza massima: ~~11 m~~ 10 m

per le case su strada:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m

è obbligatorio l'allineamento su strada

Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~

Altezza massima: ~~17 m~~ 16 m

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,30 \text{ mq/mq}$
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 5 \text{ m}$
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,3 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
Distanze tra i fronti finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo fra i proprietari, o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra fronti finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 15 \text{ m}$ tra ambiti normativi differenti, $D_c = 7,5$
tra ambiti normativi con medesima destinazione, $D_c =$ con atto di vincolo
fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima: 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della S_{lp}
Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della S_f

Per la catenella di via Galvani (fronte sud della via):

Indice fondiario: $I_f = 1,0 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10 \text{ m}$
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 6 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m
con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è obbligatorio l'allineamento su strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 4 ~~incluso sottotetto (3+1)~~
Altezza massima: ~~14 m~~ 13 m

OMISSIS

S. Maria - Regina Margherita

OMISSIS

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

OMISSIS

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della SIp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della Sf

per le case basse:

Indice fondiario: If=0,75 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc=0,40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Distanza minime dal ciglio strada: Ds=3m
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case e lavoro:

Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m
con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case su strada:

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura Rc= 0.60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ **16 m**

Per le case su strada di corso Togliatti:

in caso di mancata attuazione valgono i parametri di case basse

per le case alte:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ **25 m**

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,60 mq/mq

Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m
Per corso Francia:
Numero massimo dei piani fuori terra: 6 ~~incluso sottotetto (5+1)~~
Altezza massima: ~~20 m~~ 19 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5
tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo
fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della SIp
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della Sf

OMISSIS

Savonera

OMISSIS

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

OMISSIS

Parametri

per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 % della superficie fondiaria

per le case basse:

Indice fondiario: $I_f = 0.5$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.40$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 3$ m con fronti non finestrati, in altri casi 5
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case e lavoro:

Indice fondiario: $I_f = 0.80$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.45$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze tra i fronti non finestrati: $De = 6$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m
con fronti non finestrati, in altri casi 5 m
è ammesso l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ **10 m**

per le case su strada:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.60$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze minime tra i fronti finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 0$ con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ **16 m**

per le palazzine:

Indice fondiario: $I_f = 1,1$ mq/mq
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$ mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: $D_c = 0$, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ **16 m**

per le case alte:

Indice fondiario: $I_f = 1,3$ mq/mq
Rapporto di copertura $R_c = 0.30$ mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: $Def = 10$ m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10$ m
Distanze minime dai confini: $D_c = 5$ m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: If= 1,3 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc= 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
è obbligatorio l'allineamento su filo strada
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: If = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura: Rc = 0,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De=10m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti, Dc = 7,5
tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo
fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima : 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10% della superficie fondiaria

OMISSIS

Il territorio agricolo

OMISSIS

- la modificazione del tessuto edilizio esistente

OMISSIS

Parametri

per i luoghi del lavoro (Cascina Gay):

Indice fondiario: $I_f = 0,4 \text{mq/mq}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,45 \text{mq/mq}$
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanze minime tra i fronti finestrati: $De_f = 10 \text{ m}$
Distanze minime tra i fronti non finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 15 \text{ m}$
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: $0,4 \text{mq/mq}$ della S_{lp}
Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della S_f

OMISSIS

- la modificazione del tessuto urbano

OMISSIS

Parametri

Parcheggi pertinenziali: $0,35 \text{mq/mq}$ della S_{lp}

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 15 \text{ m}$

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m
Distanze tra i fronti finestrati: $De = 10 \text{ m}$
Distanze minime dai confini: $D_c = 5 \text{ m}$
Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo
 $De = 5 \text{ m}$
Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani ~~incluso il sottotetto (1+1)~~
Altezza massima dei fabbricati residenziali: ~~8 m~~ 7 m

OMISSIS

Il parco agronaturale della Dora

OMISSIS

- la modificazione del tessuto urbano

OMISSIS

Parametri

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp

Capannoni rurali :

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

Vivai e serre:

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani ~~incluso il sottotetto (1+1)~~

Altezza massima dei fabbricati residenziali: ~~8 m~~ 7 m

OMISSIS

I bordi della città e le aree di Via E. De Amicis

OMISSIS

5. Le Relazioni

OMISSIS

Relazioni per le case

OMISSIS

case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

Solo lungo le strade e le piazze ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio dell'ambito normativo case basse, potrà essere raggiunta un'altezza di cinque piani (4+1) invece di tre (2+1); le case dovranno segnare con il disegno dei fronti i fili urbani; dovranno altresì essere previsti ampi marciapiedi a definizione del rapporto con la strada.

OMISSIS

Relazioni per l'area di ricucitura Mandelli

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato – progetto di fattibilità

Sulla scorta di quanto individuato dal progetto possibile, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito, riorganizzato in funzione dell'apertura della nuova via e della trasformazione della adiacente area delle acciaierie Mandelli.

I nuovi edifici dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica e luoghi del lavoro; il piano individua l'ambito come sede idonea per la localizzazione di attività di tipo terziario e/o ricettivo.

L'intervento dovrà prevedere un'organizzazione planimetrica distribuita in una serie di edifici, al fine di evitare costruzioni troppo massicce e di contribuire ad un'adeguata articolazione dello spazio urbano.

I manufatti potranno avere altezze diverse, mai superiori ai 5 piani fuori terra (4+1) pari a 17 **16** metri.

La superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione residenziale è di mq 5.000, mentre quella destinata a luoghi del lavoro è pari a 7.500 mq.

I nuovi edifici dovranno definire i fronti strada lungo via De Amicis e corso Pastrengo e realizzare una piazza pavimentata in grado di ridefinire l'ingresso al parco Dalla Chiesa e di porsi in relazione all'area di trasformazione delle ex acciaierie Mandelli.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o, su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

Nel caso in cui le proprietà dei luoghi del lavoro esistenti non intendessero intervenire, il progetto complessivo di trasformazione, così come previsto dall'art. 21.a delle Norme generali, dovrà tenere conto dello stato di fatto, assumendolo come elemento di progetto.

Per tali edifici saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione del tessuto edilizio e destinazioni compatibili alla destinazione d'uso residenziale.

OMISSIS

6.1 Modalità di intervento

OMISSIS

- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto edilizio esistente:

OMISSIS

Parametri

Per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti,
Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo
fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Distanza dalla fascia antinquinamento: Dfa = 10 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq riferito alla superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto 10 % della superficie fondiaria

per le case basse:

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3 ~~incluso sottotetto (2+1)~~
Altezza massima: ~~11 m~~ 10 m

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada:

A parità di indici e parametri:
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ 16 m

per le case alte su strada:

Indice fondiario: IF = 1,2 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.,60 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m

per le case alte:

Indice fondiario: IF = 1.2 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.,30 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra: 8 ~~incluso sottotetto (7+1)~~
Altezza massima: ~~26 m~~ 25 m
Solo per i bassi fabbricati di cui all'articolo 9 delle Norme generali, Dc=0 con atto di vincolo tra i proprietari

OMISSIS

- la modificazione del tessuto urbano:

OMISSIS

Parametri

Per tutte le case:

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto 20% della superficie fondiaria

per i luoghi del lavoro:

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura RC = 0.60 mq/mq
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m
Distanze minime dai confini: Dc = 15 m tra ambiti normativi differenti,
Dc = 7,5 tra ambiti normativi con medesima destinazione, Dc = 0 con atto di vincolo
fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione
Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento
Superficie permeabile all'interno del lotto 15% della superficie fondiaria

per le case basse:

Indice fondiario: IF = 0.8 mq/mq
Rapporto di copertura RC = 0.40 mq/mq
Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 5 m
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari o 5 m
Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3 ~~inclusivo sottotetto (2+1)~~

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada:

A parità di indici e parametri di *case basse*
Numero massimo dei piani fuori terra: 5 ~~incluso sottotetto (4+1)~~
Altezza massima: ~~17 m~~ 16 m

OMISSIS

Il provvedimento di variante è costituito dal presente fascicolo e dai suoi allegati:

- a) Norme Tecniche di Attuazione PRGC – Stato di Fatto
- b) Norme Tecniche di Attuazione PRGC – Progetto Definitivo

che ne formano parte integrante.