Regione Autonoma Valle d'Aosta

Région Autonome Vallée d'Aoste

Comune di SARRE — Commune de SARRE

Legge Regione Valle d'Aosta del 6 aprile 1998, n.11

# VARIANTE SOSTANZIALE GENERALE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

# TESTO DEFINITIVO

INTEGRATO CON LE MODIFICAZIONI INTRODOTTE DALLA REGIONE VALLE D'AOSTA CON DGR N. 362 DEL 18/03/2016

ex art. 15, L.R. 11/98

Testo Definitivo adottato con DCC n. 304 del 25/03/2015
Approvazione e accoglimento delle modificazioni
DCC n. __ del __/__/____

Firmato digitalmente da
**Alberto Bethaz**
CN = Bethaz Alberto
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Aosta/80006350070
C = IT

Firmato da:BOLOGNINI DAVIDE
Data: 16/06/2016 15:28:55

Firmato digitalmente da
**PAOLO CAVAGLIA'**
CN = CAVAGLIA' PAOLO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino/04024910012
C = IT

Base cartografica Regione Autonoma Valle d'Aosta: Aut. N° 1641 del 28/01/2016 e Aut. N° 1182 del 28/11/2007

## B1.2
## NORME DI ATTUAZIONE:
## Schede d'Area


Redazione:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Ing. Paolo Cavaglià
Dott. ing. geol. Alberto Bethaz
Dott.ssa Alessandra Girotto
Dott. geol. Davide Bolognini

**Comune di SARRE**

VARIANTE SOSTANZIALE GENERALE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

# B1.2 - Norme di Attuazione: Schede d'Area

## 0. Indice

0. Indice ..... 2
1. Premessa ..... 3
2. Precisazioni e modalità di lettura delle Schede d'Area ..... 4
3. Elenco generale delle Schede d'Area ..... 7
4. Schede d'Area ..... 8

## 1. Premessa

1. Il presente elaborato costituisce specificazione e integrazione alle norme tecniche d'attuazione relativamente alle sottozone Ca, Cb, Cc, Cd, Ed per le quali il P.R.G. ha ritenuto necessario guidare con maggiore approfondimento le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

   Con richiamo all'art. 2, comma 2, lett. d) delle NTA, il PRG individua le sottozone la cui attuazione è subordinata a PUD (o in genere a SUE), mediante apposita campitura grafica (speciali limitazioni all'edificazione - $LM_{(PUD)}$) sovrapposta alla zonizzazione urbanistica sulle tavole P4.

2. Per ogni sottozona di cui al precedente comma 1, il PRG specifica le corrispondenti prescrizioni in una "Scheda d'Area", nella quale, ad integrazione delle norme generali definite nelle NTA, sono individuati per ciascuna di esse i parametri urbanistici ed edilizi, le specifiche procedurali, le prescrizioni relative all'organizzazione distributiva e funzionale del territorio e della nuova viabilità e le eventuali indicazioni specifiche connesse con la tutela ambientale, la salvaguardia idrogeologica o il rispetto di normative di settore.

3. Ogni "Scheda d'Area" riassume le prescrizioni, le modalità di intervento e indirizzi progettuali articolati nei seguenti quadri così denominati:
   - A] Destinazioni d'uso;
   - B] Parametri di trasformazione;
   - C] Dati dimensionali;
   - D] Prescrizioni specifiche d'area.

4. Hanno carattere prescrittivo e pertanto vincolante e prevalente sulle altre prescrizioni di carattere generale i seguenti parametri:
   - A] Destinazioni d'uso: mix funzionale ed elenco delle destinazioni ammesse;
   - B] Parametri di Trasformazione:
     1) Modalità di intervento;
     3) Rapporto di utilizzazione territoriale;
     4) Rapporto di copertura max (Fondiario);
     5) Altezza Massima;
     7) Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD;
   - C] Prescrizioni specifiche d'area, articolate nei punti da N1 a N9.

   Le rimanenti indicazioni, volte ad indirizzare la progettazione urbanistica di dettaglio, hanno carattere di indirizzo o rappresentano, a titolo illustrativo e dimostrativo, una simulazione dimensionale della possibile attuazione dell'area in applicazione delle prescrizioni e dei parametri prescrittivi; questi ultimi dovranno esssere verificati in sede di redazione del PUD sulla base del rilevo dettagliato dello stato di fatto e sulla base delle scelte di progetto proposte dal PUD.

5. Per agevolare e specificare l'individuazione delle sottozone la cui attuazione è subordinata a PUD, le Schede d'Area sono integrate con un estratto cartografico di localizzazione su fotografia aerea (a titolo indicativo) e da un estratto di mappa di derivazione catastale con l'individuazione della delimitazione della sottozona subordinata a PUD.

## 2. Precisazioni e modalità di lettura delle Schede d'Area

Con riferimento ai quadri di cui al precedente comma 3 si forniscono le seguenti precisazioni sul significato delle voci e delle loro modalità di lettura:

**A]. <u>Destinazioni d'uso:</u>**

1. Le **destinazioni d'uso ammesse** per ciascuna sottozona sono raggruppate in 3 gruppi in funzione della prevalenza delle attività principali (mix prevalentemente residenziale, Terziario Commerciale, Produttivo-artigianale.

   Il **mix funzionale,** espresso per ciascun gruppo in percentuale sul totale, è da riferirsi alla capacità edificatoria totale. Per ciascun gruppo sono individuati, con riferimento alle definizioni di cui al Titolo I, Capo I, art.10 "Usi e attività" delle NTA, le **attività ammesse a carattere pricipale** e quelle ammessi in quanto **compatibili,** nella misura massima del 35% delle precedenti (rif. art. 10 , comma 2 delle NTA).

**B]. <u>Parametri di trasformazione:</u>**

Il quadro riporta i principali dati dimensionali di progetto relativi allo Strumento Urbanistico Esecutivo. Riguardo alla tabella dei dati si sottolinea quanto segue:

1) **Modalità di intervento:**
   sono indicate le modalità di intervento con cui è ammessa la trasformazione dell'area; Salvo diverse prescrizioni specifiche, nel caso in cui il SUE sia esteso "all'intera sottozona territoriale" si fa riferimento a quanto indicato nelle NTA, all'art. 7, comma 5.

2) **Tipo di intervento**:
   riassume con dicitura sintetica e non esaustiva, le motivazioni e le finalità della scelta del tipo di trasformazione urbanistica del territorio effettuata dal P.R.G.;

3) **Rapporto di utilizzazione territoriale:**
   parametro prescrittivo e vincolante per la determinazione dei diritti edificatori delle aree residenziali, per le aree destinate ad attività terziario commerciali e per le aree produttive; in alcuni casi i diritti edificatori ammessi sono espressi in rapprto alla Sur degli edifici esistenti o mediante una quantità massima ammessa per l'intera area indipendentemente dalla sua effettiva estensione; in tal caso il rapporto di utilizzazione territoriale non viene individuato. Salvo diverse prescrizioni specifiche d'area i diritti edificatori previsti dal PRG sono da intedersi comprensivi delle quantità degli edifici esistenti per i quali il progetto di PUD ne prevede il mantenimento.

4) **Rapporto di Copertura max (Fondiario):**
   parametro prescrittivo per il controllo della qualità ambientale e del grado di porosità delle aree in oggetto;

5**)** **Altezza massima:**
   espresso in termini di numero massimo di piani fuori terra (n.p.f.t.) realizzabile e in termini di altezza massima (Hmax) secondo le definizioni del Regolamento Edilizio;

6) **Tipologia Edilizia:**
   indicazione di indirizzo relativa alla tipologia edilizia prevalente individuata dal PRG in coerenza con le caratteristiche ambientali e morfologiche dell'ambito in cui si colloca.

**7) Servizi perequati individuati graficamente dal PUD:**
   individua a titolo prescrittivo la quantità di aree per servizi localizzate graficamente con apposita campitura grafica sulle tavole P4. Tale quantità è prescrittiva e deve essere reperita in sede di definizione del PUD anche se superiore agli standard minimi da determinarsi sulla base delle destinazioni d'uso previste nel rispetto delle quantità individuate dagli equilibri funzionali (rif. art. 13, comma 4 delle NTA).

Relativamente alla delimitazione delle aree per servizi e alla possibilità di un loro adeguamento in sede di PUD, si richiama quanto definito all'art. 7, comma 5 delle NTA.

**C] <u>Dati dimensionali:</u>**

Questo quadro raggruppa i seguenti dati dimensionali, individuati a titolo illustrativo e non vincolante, su base di calcolo riferita ad una simulazione di una possibile attuazione nel rispetto dei parametri e delle flessibilità ammese per ciscuna sottozona:

1) **Superficie territoriale:**
valore di stima indicativa non vincolante, misurato con procedura automatica sulla base cartografica informatizzata del PRG (di origine catastale) messa a disposizione dal servizio cartografico della Regione Valle d'Aosta. In sede di dell'attuazione dei SUE farà fede la superficie effettiva dell'area calcolata tramite adeguato rilievo topografico o come risultante dalla documentazione catastale delle aree interessate;

**2) Capacità insediative,** riporta:

- **SLP esistente (stima non vincolante):**
questo dato rappresenta una stima non vincolante di prima valutazione delle quantità edificate esistenti all'interno delle sottozone. Tale stima deriva da una misura informatizzata della superficie degli edifici riportata sulla cartografia di Piano fornita dal Comune moltiplicata per il numero di livelli (stima approssimata) rilevato nel corso delle indagini sul territorio; la quantificazione esatta della Capacità insediativa esistente (espresa intermini di Sur),da demolire o da mantenere, è demandata ad uno specifico rilievo strumentale dello stato di fatto da eseguirsi e dimostrarsi in sede di redazione del PUD.
- **Capacità insediativa totale prevista (stima):**
salvo diverse prescrizioni specifiche rappresenta una stima non vincolante calcolata in applicazione degli indici e del mix funzionale previsti dal PRG e in base alle estensioni territoriali stimate dal PRG. La capacità edificatoria massima ammessa dovrà essere dimostrata in sede di formazione del PUD sulla delle misure di dettaglio delle aree e nel rispetto dei parametri prescrittivi sdel PRG.
- **Abitanti insediabili:**
riporta il calcolo teorico degli abitanti equivalenti corrsipondenti alle capacità edificatorie residenziali previste dal PUD, determinato in base alla densità abitativa media desumibile dai dati ISTAT 40,88 mq/ab)

**3) Calcolo Superficie a servizi:**
riporta una simulazione di calcolo della superficie minima teorica di aree a standard prescritta dal Piano che dovrà essere garantita in sede di PUD in applicazione di quanto indicato all'art. 13, comma 4 delle Norme di Attuazione del PRG e sulla base delle quantità effettive previste per ciascuna destinazione, determinate in applicazione dei mix funzionali. Nel caso in cui il fabbisogno minimo di servizi previsti dagli equilibri funzionali risulti maggiore delle quantità perequate individuate sulle tavole di piano, la specificazione e la localizzazione delle aree per servizi è demandata in sede di PUD o, nei casi ammessi, potrà essere monetizzata secondo i valori da determinarsi a cura del Comune.

**4) Strade (stima indicativa):**
riporta una stima di calcolo della superficie da destinarsi per la realizzazione della viabilità pubblica prevista. Tale valore, determinata dalla misura informatizzata delle simbologie lineari individuate sulle tavole P4, è indicativo e non vincolante e dovrà essere meglio determinato in sede di redazione del PUD sulla base degli

approfondimenti progettuali sulla viabilità in progetto, nel rispetto delle caratteristiche minime richieste per la realizzazione delle strade.

5) **Superficie fondiaria (stima indicativa) e superficie copribile (stima su superficie fondiaria):**
rappresentano una stima simulative e non vincolanti del calcolo della superficie fondiaria (pari alla superficie territoriale detratta della superficie da destinarsi a strade e a sevizi) sulla base delle simulazioni di una possibile attuazione delle previsioni di PRG.

6) **Superficie coperta (fondiaria – calcolo simulativo di una possibile attuazione):**
rappresentano una stima simulativa e non vincolante del calcolo della superficie coperta ammessa in applicazione del rapporto di copertura alla superficie fondiaria.

**D] <u>Prescrizioni specifiche d'area:</u>**

il quadro contiene le prescrizioni specifiche concernenti l'attuazione dell'area, la sistemazione degli spazi a servizi, la viabilità in progetto e gli indirizzi compositivi e le prescrizioni di inserimento ambientale volti a garantire il corretto inserimento nel contesto territoriale di riferimento ed il raggiungimento dei requisiti funzionali e prestazionali pianificati da PRG

Tutte le disposizioni i8ndividuate con le sigle da N1 a N9, ivi riportate sono vincolanti.

Le prescrizioni delle presenti Schede d'area sono integrate dai contenuti a carattere prescrittivo degli elaborati di cui all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativi a ciascun settore specialistico, a cui si rimanda integralmente e che possono limitare gli interventi ammessi dalla norme specifiche d'area.

## 3. Elenco generale delle Schede d'Area

# INDICE GENERALE DELLE SCHEDE D'AREA

## *Ca000*

| N. area | Località | N. Tavola | Descrizione |
|---|---|---|---|
| **Ca001*** | Rovine | P.4.2/5 | Completamento Rovines sud |
| **Ca003*** | Fochat | P.4.2/5 | Completamento a est di Fochat |
| **Ca004** | Les Condémines | P.4.2/4 | Completamento Les Condemines |
| **Ca010*** | La Peucca est | P.4.2/4 | Completamento La Peucca |

## *Cb000*

| N. area | Località | N. Tavola | Descrizione |
|---|---|---|---|
| **Cb001** | Lungo Dora | P.4.2/5 | Area artigianale pressi "Etoile du Nord" |
| **Cb002*** | Lungo Dora | P.4.1/3 | Riqualificazione area "Montrosset" |

## *Cc000*

| N. area | Località | N. Tavola | Descrizione |
|---|---|---|---|
| **Cc002*** | Saint-Maurice | P.4.2/5 | Stazione di Sarre |
| **Cc003** | Lungo Dora | P.4.2/4 | Insediamento commerciale "La Grenade" |
| **Cc004*** | Lungo Dora | P.4.2/4 | Riqualificazione area "Micron" |

## *Ce000*

| N. area | Località | N. Tavola | Descrizione |
|---|---|---|---|
| **Ce001** | Lungo Dora | P.4.2/5 | Area turistico-sportiva ovest |
| **Ce002** | Lungo Dora | P.4.2/5 | Area turistico-sportiva est |

## *Ed100*

| N. area | Località | N. Tavola | Descrizione |
|---|---|---|---|
| **Ed101** | Conche dessus | P.4.2/5 | Rovine |

# 4. Schede d'Area

# PUD

**Sottozona:** ***Ca001**** *Completamento Rovines sud*

***Tavola:*** ***P.4.2/5***
***Località:*** ***Rovine***
***Coordinate:*** ***AR15***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>* Principali: d1 d2 d3 d4<br>* Compatibili (max 35%): b3, b5, b13, f1, f2, g1, g2, g3, g8, g11, l5, m1, m10 | - | **100%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera sottozona** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Interventi di nuova costruzione (nuovo impianto).** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,15** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,20** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2+sottotetto** |
| | | H.max | **10** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Isolata uni-bi familiari** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | | totali mq | **132** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 4.126 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 619 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 0 | | | |
| | mq | 0 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 619 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 15 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 273 | | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 0 | | | |
| - Produttivo | - | mq | 0 | | mq | **273** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **132** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 626 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 3.228 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 825 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: Completamento residuo del tessuto edificato esistente finalizzato all'integrazione delle dotazioni pubbliche e infrastrutturali.

N2: Servizi pubblici: Il PRG individua la realizzazione di una area verde presso il bivio tra la strada Comunale di Rovine e la strada vicinale di Rovine (ri.301). Per la rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA in sede di PUD dovrà essere prevista la localizzazione di ulteriori parcheggi.

N3: Viabilità: esistente; in sede di PUD dovrà essere adeguata la sezione stradale della strada per Rovine nel tratto corrispondente al PUD fino all'ingresso della frazione

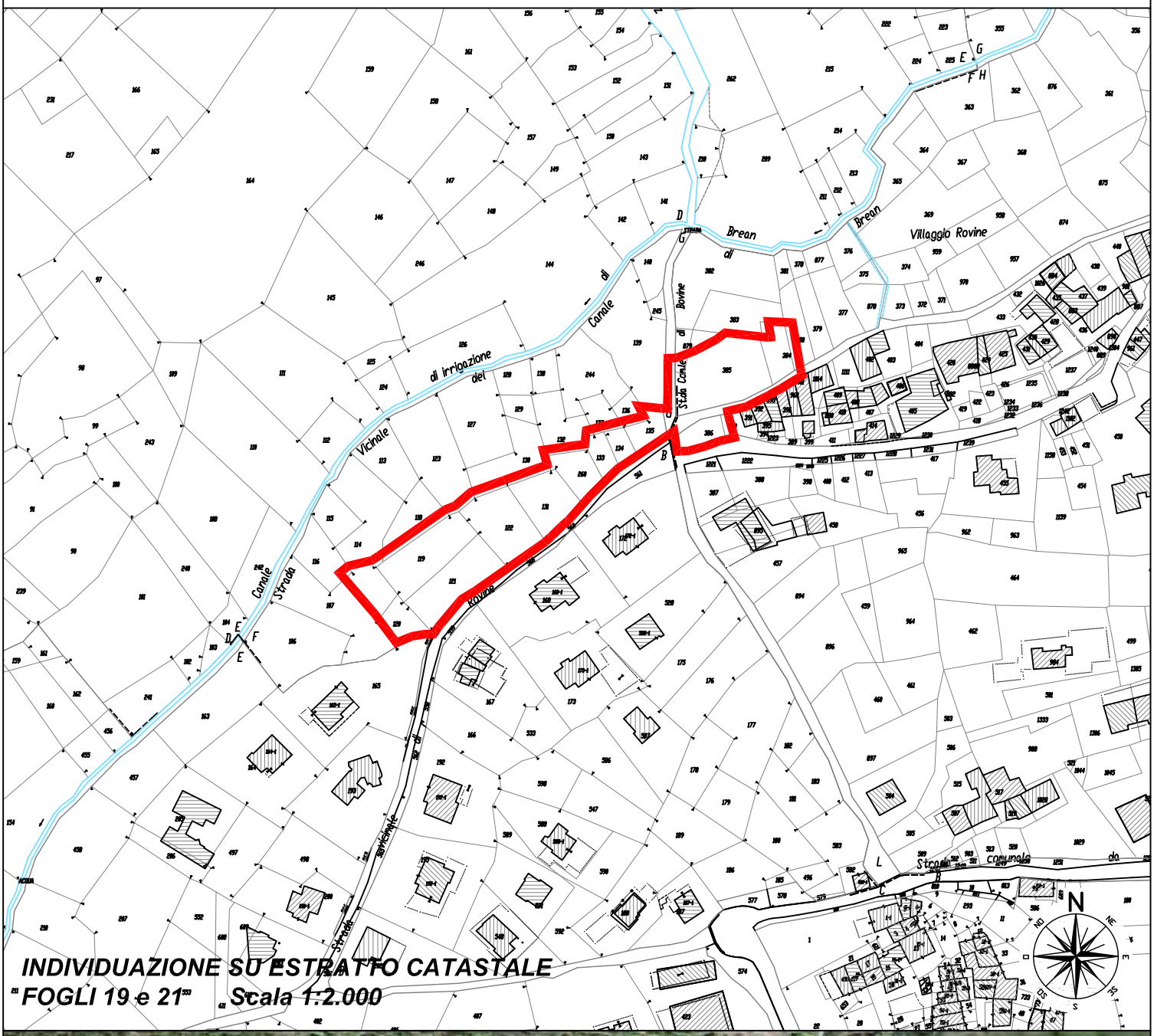
N4: Il fronte principale delle nuove edificazioni dovrà essere parallelo al tracciato della strada di Rovine e dovrà armonizzarsi con l'orientamento degli edifici esistenti e con la morfologia del suolo.

| | |
|---|---|
| N5: | È ammesa la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati a servizio del PUD e della frazione purchè con accesso diretto dalla strada pubblica, da localizzarsi in interrato con ripristino della sistemazione superficiale a prato. |
| N6: | Speciale limitazione LM(G) - Sulla porzione di area compresa tra il rio Chabloz e il centro storico di Rovine, non sono consentite nuove edificazioni in elevato; su tale area è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali in interrato, con accesso diretto dalla viabilità pubblica esistente, fermo restando il rispristino della sistemazione a verde superficiale. |
| N7: | Eventuali opere di sostegno e muri di contenimento dovranno essere rivestiti con pietra naturale a spacco e realizzati con articolazione delle altezze coerente con l'inserimento nell'ambiente tradizionale circostante. |
| N8: | |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Ca001*

# LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE
"FOGLI 19 e 21" Scala 1:2.000

INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA
Scala 1:5.000

# PUD

**Sottozona:** ***Ca003**** *Completamento a est di Fochat*

***Tavola:*** ***P.4.2/5***
***Località:*** ***Fochat***
***Coordinate:*** ***AR16***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>* Principali: d1 d2 d3 d4 m10<br>* Compatibili (max 35%): b3, b5, b13, f1, f2, g1, g2, g3, g8, g11, l5, m1 | - | **100%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Interventi di nuova costruzione (nuovo impianto).** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,2** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,30** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2+sottotetto** |
| | | H.max | **10** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Isolata uni-bi familiari, aggregata a cortina** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | | totali mq | **623** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 5.777 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 1.155 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 0 | | | |
| | mq | 20 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 1.155 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 28 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | |
|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 509 | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 0 | | |
| - Produttivo | - | mq | 0 | mq | **509** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: mq | **623** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 374 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 4.780 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 1.733 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: Completamento residuo del tessuto edificato esistente finalizzato all'integrazione delle dotazioni pubbliche e infrastrutturali.

N2: Servizi pubblici: Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: è prevista la realizzazione di una piazzetta attrezzata con spazi per parcheggi pubblici con accesso diretto dalla strada comunale da Gran Crè per Fochat (pa.301) e la sistemazione a verde piantumato della scarpata a monte della strada per Ville sur Sarre.
Per la rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA questi dovranno essere individuati in sede di PUD.

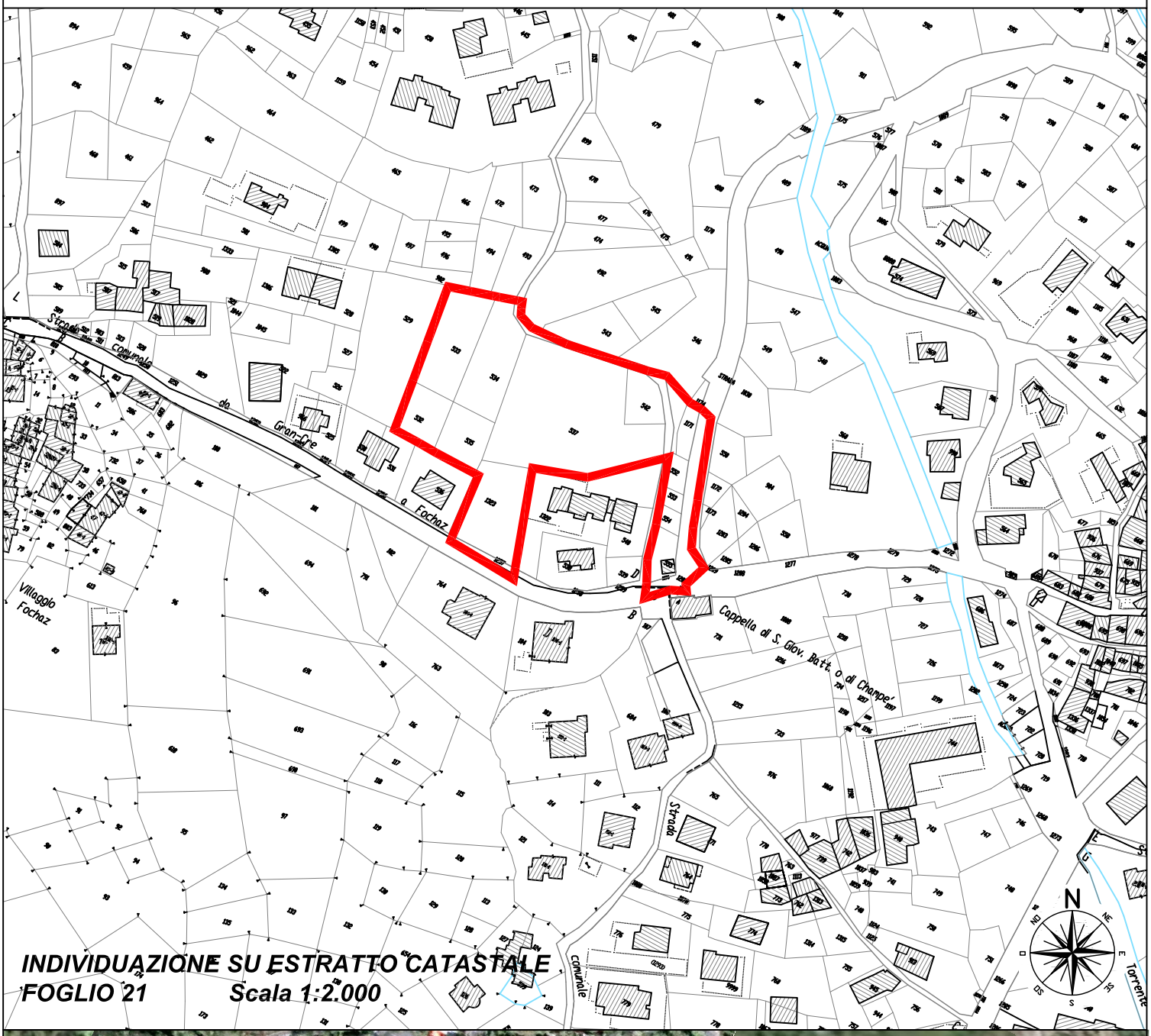
N3: Viabilità: L'attuazione delle previsioni del PUD è condizionata alla realizzazione di una adeguata accessibilità veicolare (di carattere privato e da defininirsi in sede di PUD) ai lotti edificabili. L'accesso dalla strada comunale da Grand Crè per Fochat dovrà avvenire attraverso l'area a servizi (pa.301). Dovrà essere

| | |
|---|---|
| | inoltre garantito l'accesso veicolare all'area Ba205 e ai lotti confinanti aventi diritto. |
| N4: | Le nuove edificazioni dovranno garantire una distanza minima dalla antica mulattiera per Rovines pari ad almeno 15 m.<br>Sulle porzioni d'area poste a monte, in prossimità dell'area boscata dovranno essere previste opportune sistemazioni arbustive con funzioni di filtro visivo e ambientale. |
| N5: | E' prevista a carico del PUD la risistemazione del tratto della mulattiera per Rovine (LM(G)) compreso tra la viabilità comunale da Grand Crè a Fochat e le parti confinanti con il PUD prevedendone la piantumazione al margine della mulattiera stessa. |
| N6: | E' prevista la sistemazione a verde di almeno il 50% della superficie fondiaria libera. |
| N7: | In sede di approfondimento regionale sono state verificate alcune interferenze con gli studi di Bacino in fase di approvazione. L'attuazione degli interventi è pertanto subordinata, in sede di PUD, ad una verifica delle condizioni di rischio e alla realizzazione di idonei interventi di risistemazione o messa in sicurezza. Le porzioni di area interessate da tali interferenze sono da ritenersi inedificabili. |
| N8: | |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

**Area: Ca003***

## LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLIO 21** **Scala 1:2.000**

**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**

# PUD

**Sottozona:** ***Ca004*** *Completamento Les Condemines*

***Tavola:*** ***P.4.2/4***
***Località:*** ***Les Condémines***
***Coordinate:*** ***AP20***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

- Mix prevalentemente Residenziale: - **100%**
  attività ammess
  * Principali: d1 d2 d3 d4
  * Compatibili (max 35%): b3, b5, b13, f1, f2, g1, g2, g3, g8, g11, l1, l5, m1, m10

- Mix prevalentemente Terziario-commerciale: - **0%**
  attività ammess
  -
  -

- Mix prevalentemente Produttivo-artigianale: - **0%**
  attività ammess
  -
  -

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Interventi di nuova costruzione (nuovo impianto).** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,2** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,30** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2+sottotetto** |
| | | H.max | **10** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Isolata uni-bi familiari, aggregata a cortina** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | | totali mq | **418** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 4.960 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | - Mix. Residenza | mq | 992 | | | |
| | | - Mix. Terziario | mq | 0 | | | |
| mq | 0 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 992 |
| Abitanti insediabili | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 24 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 437 | | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 0 | | | |
| - Produttivo | - | mq | 0 | | mq | **437** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **418** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 274 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 4.250 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 1.488 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: Completamento residuo del tessuto edificato esistente finalizzato all'integrazione delle dotazioni pubbliche e infrastrutturali.

N2: Servizi pubblici: Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: è prevista la cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico a margine della viabilità pubblica (pa.311).
Per la rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA questi dovranno essere individuati in sede di PUD per la formazione di ulteriori parcheggi e aree verdi.

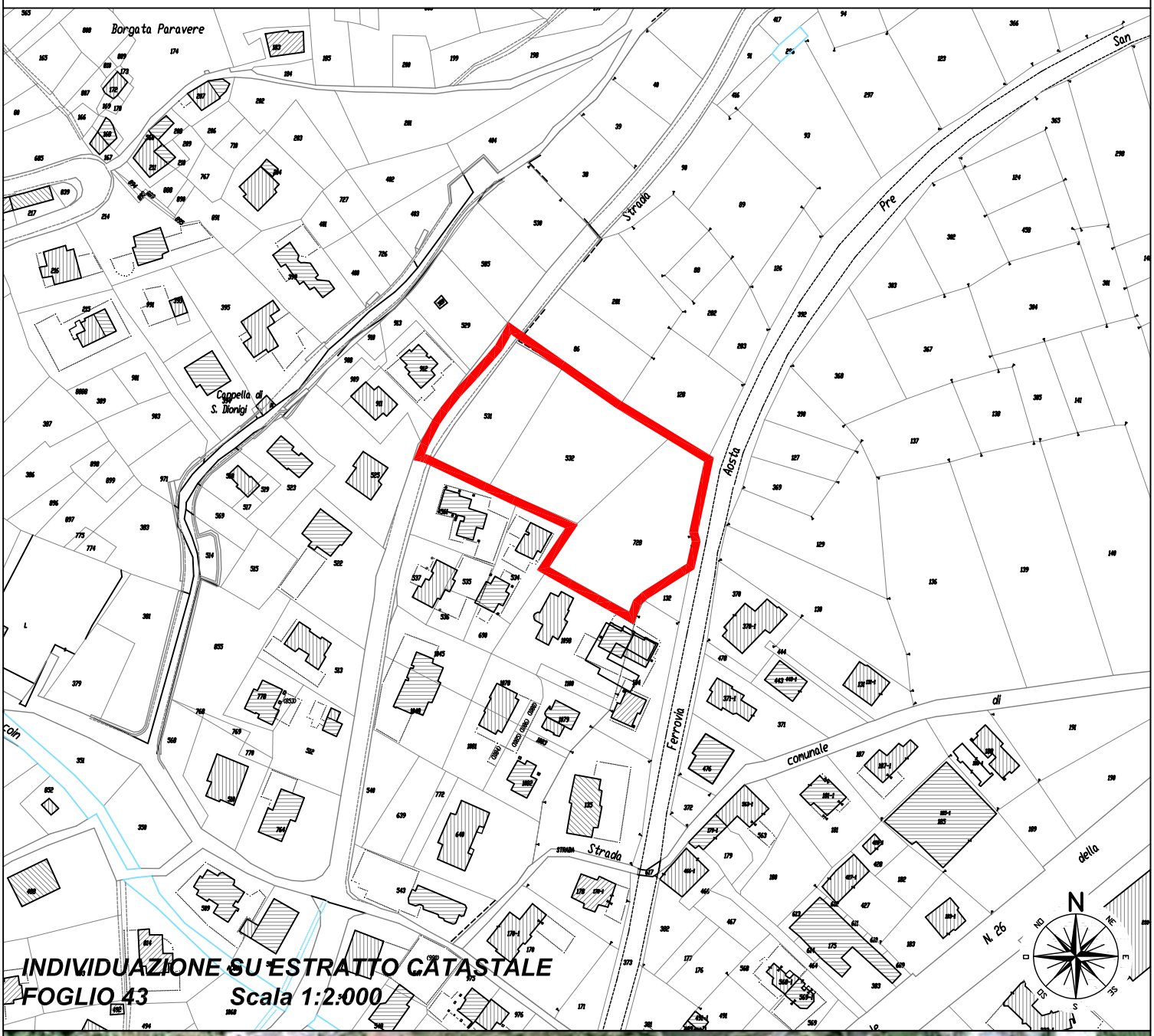
N3: Viabilità: è previsto l'allargamento del sedime della stada comunale per l'accesso al parcheggio pubblico in progetto.
Per l'accessibilità ai lotti fondiari in sede di definizione di PUD dovrà essere previsto un unico accesso dalla viabilità pubblica esistente (strada del canale). La viabilità in progetto, interna al PUD, sarà a carattere privato.

| | |
|---|---|
| | In sede di PUD dovranno essere approfondite eventuali necessità di collegamento pedonale o carrabile per garantire l'accesso ai lotti confinanti, oltre che l'integrazione dei percorsi pedonali. |
| N4: | L'edificabilità delle aree interessate dalla fascia di rispetto ferroviaria è subordinata all'ottenimento del nulla osta da parte dell'ente gestore dell'infrastruttura. E' comunque richiesta una distanza minima di 10 m tra pareti finestrate e limite di massimo ingombro della vettura ferroviaria. |
| N5: | La disposizione e l'orientamento dei corpi edilizi dovranno coordinarsi con le preesistenze limitrofe e con la morfologia del terreno.<br>Lungo il lato ad est della sottozona, a margine con l'area agricola, si dovrà prevedere una adeguata piantumazione con funzione di filtro di transizione visiva verso il varco libero individuato dal PTP<br><br>E' richiesta la sistemazione a verde di almeno il 50% della superficie fondiaria libera. |
| N6: | |
| N7: | |
| N8: | |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Ca004

# LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE
FOGLIO 43 Scala 1:2.000

INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA
Scala 1:5.000

# PUD

**Sottozona:** ***Ca010**** *Completamento La Peucca*

***Tavola:*** ***P.4.2/4***
***Località:*** ***La Peucca est***
***Coordinate:*** ***AP19***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

- Mix prevalentemente Residenziale: - **100%**
  attività ammess
  * Principali: d1 d2 d3 d4
  * Compatibili (max 35%): b3, b5, b13, f1, f2, g1, g2, g3, g8, g11, l1, l5, m1, m10

- Mix prevalentemente Terziario-commerciale: **0%**
  attività ammess
  -
  -

- Mix prevalentemente Produttivo-artigianale: - **0%**
  attività ammess
  -
  -

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Interventi di nuova costruzione (nuovo impianto).** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,2** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,25** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2+sottotetto** |
| | | H.max | **10** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Isolate o aggregate secondo le tipologie tradizionali** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | totali | mq | **1.003** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 5.434 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | - Mix. Residenza | mq | 1.087 | | | |
| | | - Mix. Terziario | mq | 0 | | | |
| mq | 0 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 1.087 |
| Abitanti insediabili | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 27 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 478 | | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 0 | | | |
| - Produttivo | - | mq | 0 | | mq | **478** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **1.003** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 170 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 4.261 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 1.358 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: Completamento residuo del tessuto esistente (in parte già zonizzato dal PRG vigente), integrazione dei servizi pubblici e adeguamnto della viabilità di accesso sul Chemin de la Peucca.

N2: Servizi pubblici:
- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: si prevede la realizzazione di due aree a a parcheggio poste ripettivamente in prossimità del tornante della strada verso Ville sur Sarre (pa.312) e a monte del Chemin de la Peucca (pa.313).
Per la rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA questi dovranno essere individuati in sede di PUD per la formazione di ulteriori parcheggi e aree verdi.

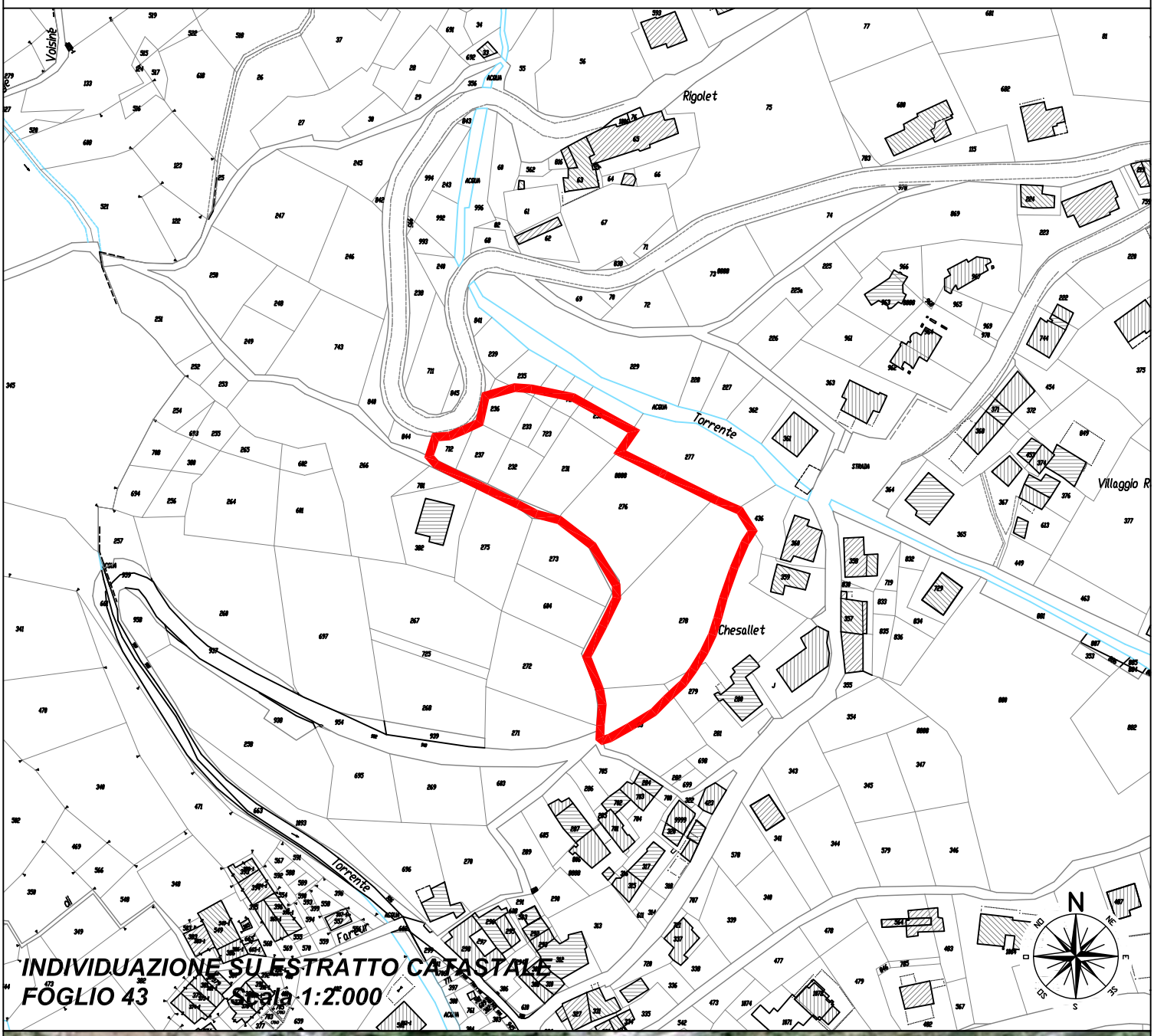
N3: Viabilità: in sede di definizione di PUD dovrà essere prevista e dimostrata la possibilità di collegamento veicolare di carattere privato, verso la strada pubblica. Nel caso in cui questa non sia ancora stata

| | |
|---|---|
| | realizzata le corrispondenti opere potranno essere assunte dal progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo anche se previste in aree esterne alla delimitazione del PUD. |
| N4: | La tipologia, la disposizione e l'orientamento dei corpi edilizi dovranno armonizzarsi con la morfologia del terreno, scegliendo soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo sul versante. |
| N5: | |
| N6: | Le aree del pa.312 sono inedificabili e il parcheggio dovrà essere realizzato solo a raso. La sottozona è interessata da due ambit di speciale limitazione (LM(G)). |
| N7: | |
| N8: | |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Ca010*

# LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE
FOGLIO 43 Scala 1:2.000

INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA
Scala 1:5.000

# PUD

**Sottozona:** **Cb001** *Area artigianale pressi "Etoile du Nord"*

**Tavola:** **P.4.2/5**
**Località:** **Lungo Dora**
**Coordinate:** **AS18**

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>* Principali: b12, b19 (ad eccezione degli allevamenti e pensioni per animali da affezione), b21, b21bis,e1,e2, f2, m1, m8<br>* Compatibili (max 35%): d3, f1, f3, g11, l2, l5, l6, m8, m9. | - | **100%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica e/o "Studio Unitario" (art 7, c 5, NTA)** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Ristrutturazione urbanistica (nuova costruzione, rigenerazione, riqualificazione ambiental** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,22** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,50** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2** |
| | | H.max | **9** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Specializzata produttivo-artigianale, servizi, serre.** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | totali | mq | **11.335** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 33.837 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 0 | | | |
| | mq | 279 | - Mix. Produttivo | mq | 7.444 | Sur. Tot. prevista | mq | 7.444 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 0 | | | |
| - Terziario | *80% della Sur prevista* | mq | 0 | | | |
| - Produttivo | *20% della ST* | mq | 6.767 | | mq | **6.767** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **11.335** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 4.535 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 17.967 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 16.918 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: In relazione all'estensione dell'area, in alternativa al PUD esteso all'intera area, è ammessa la suddivisione attuativa degli interventi in più PUD indipendenti, fatti salvi i limiti e i parametri complessivi urbanistici ed edilizi stabiliti dalla presente norma, mediante approvazione di uno "Studio Unitario", esteso all'intera sottozona e da approvarsi secondo quanto stabilito all'art. 7, comma 5 delle NTA.

Obiettivi del PRG: L'attuazione del PUD deve prevedere la rimozione obligatoria dei depositi a cielo libero e dei manufatti artigianali presenti sull'area. Gli interventi dovranno garantire la riqualificazione complessiva dell'intera area, prevedendo la totale rimozione dei materiali depositati e dei manufatti esistenti e la rimodellazione del terreno con obbligo di formazione di prato secondo quanto definito dal PUD.
Alcune porzioni d'area nella parte sud della sottozona sono individuate all'interno del Sistema Fluviale proposta dal PRG. Per tali ambiti gli interventi sono indirizzati alla riqualificazione ambientale delle aree

della fascia fluviale in coerenza con gli indirizzi delle NAPTP, da individuarsi in sede di progettazione del PUD.

N2: Servizi pubblici:
- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: è prescritta, anche se eccedente il fabbisogno minimo, la cessione/assogettamento delle superfici a servizi indicati dalla scheda per la realizzazione di aree per parcheggio pubblico (pa.303, pa.304), opportunamente piantumate ed attrezzate, a servizio delle trasformazioni indotte dal PUD, delle attività economiche esistenti a confine dell'area e come attestamento veicolare per i fruitori del parco fluviale.
E' richiesta la cessione/assoggettamento gratuito e la realizzazione delle aree necessarie al completamento del parco fluviale lineare a margine della Dora (ri.304), comprendenti la pista ciclopedonale e i parcheggi pubblici di attestamento al parco;
In sede di approfondimento progettuale (PUD) potrà essere adeguata la delimitazione delle aree per servizi e viabilità alla effetive esigenze a condizione che non ne venga limitata la dimensione ela funzionalità complessiva.
In sede progettuale il PUD potrà prevedere variazioni alla delimitazione delle aree e della viabilità di accesso finalizzate a garantirne una maggiore fruibilità e integrazione con la morfologia del terreno (accorpamento e dislocazione aree a servizi e viabilità).

N3: Viabilità: è prescritta la realizzazione di una nuova viabilità pubblica di accesso ai parcheggi pubblici in progetto e di attestamento al parco fluviale. In sede di PUD dovrà essere definita in concertazione con ANAS e Comune, la realizzazione di un adeguato innesto a raso sulla SS 26, la realizzazione della viabilità pubblica di distribuzione interna verso le aree pubbliche e private, il collegamento della viabilità con il parco fluviale e i suoi parcheggi di attestamento, prevedendo idoneo terminale di inversione di marcia da localizzarsi in ri.304 in prossimità dell'argine sulla Dora. Il progetto delle OO.UU dovrà garantire, mediante la nuova viabilità e anche attraverso spazi di uso pubblico in progetto, l'ottimizzazione degli accessi alle attività turistiche limitrofe (Bd004, Bd005). Dovrà inoltre essere riservato un varco libero da edificazioni e recinzioni per mantenere la possibilità di un tracciato di collegamento con eventuali futuri accessi all'area (Cd001).

N4: In sede di proposta di PUD dovranno essere verificati mediate specifici approfondimenti progettuali, la coerenza, l'inserimento e la compatibilità delle attività e degli interventi proposti in relazione alle preesistenze edificate esistenti ai margini dell'area. In particolare è richiesta una valutazione dell'impatto acustico e visivo generato dai nuovi interventi e la verifica degli interventi mitigativi eventualmente proposti. Per la realizzazione dei nuovi fabbricati è richiesta l'adozione di tipologie e materiali coerenti con la particolare esposizione e visibilità dell'area, previa adozione di opportuni elementi di mascheramento visivo e idonea piantumazione. Il progetto è subordinato alla predisposizione di uno studio di inserimento ambientale di verifica delle tipologie adottate in relazione con le visuali dal fiume e dall'autostrada.

E' ammessa la realizzazione e il mantenimento di serre funzionali all'esercizio dell'attività florovivaistica, per una superficie massima non superiore a 1500 mq. La relativa superficie non rientra nel calcolo della Sur massima ammessa e del rapporto di copertura.

Per l'edificio esistente (Brocanterie) in prossimità della SS26, è riconsosciuta la Sur esistente in aggiunta alle capacità insediativa totale prevista dalla Scheda d'Area. In fase transitoria, anche in attesa della formazione di PUD, per esso sono ammessi interventi di recupero edilizio a parità di Sur (MO, MS, RT,RS, RE) per il mantenimento delle attività commerciali/artigianali esistenti (destinazioni ammesse d3, e1, f1, g11) . Eventuali ampliamenti o nuove costruzioni sono subordinati a PUD.

N5: Per l'edificazione in progetto dovrà essere rispettata una distanza pari ad almeno 20 metri dall'argine sulla Dora, da sistemarsi a verde attrezzato opportunamente piantumato.
L'eventuale localizzazione di zone di stoccaggio (m8), subordinata a PUD, dovrà essere adeguatamente delimitata e mascherata con adeguate piantumazioni e schermature.
Le porzioni a sud della sottozona individuate nella delimitazione del Sistema fluviale proposta dal PRG sono inedificabili. Per esse in sede di PUD, previa concertazione con il Comune di Sarre potranno essere previste opere di sistemazione ambientale ed interventi coerenti con le prescrizioni delle NAPTP.
Le nuove costruzioni devono rispettare un arretramento di natura paesaggistico-ambientale di minimo 30 metri dal confine stradale della SS26.

N6: Il progetto di PUD deve prevedere la piantumazione di essenze adeguate con funzione di schermo visivo nei confronti delle limitrofe aree turistiche e delle principali visuali esterne. È richiesto il miglioramento della permeabilità delle aree libere e dei parcheggi mediante piantumazione e l'adozione di adeguate pavimentazioni inerbite.

N7: In caso di mancata attivazione delle previsioni del PUD da parte di proponenti privati, il Comune potrà procedere all'acquisizione e alla realizzazione delle aree per servizi indicati sulle tavole di piano e previste

dalla Scheda d'Area (servizi perequati) e della relativa viabilità pubblica di accesso.

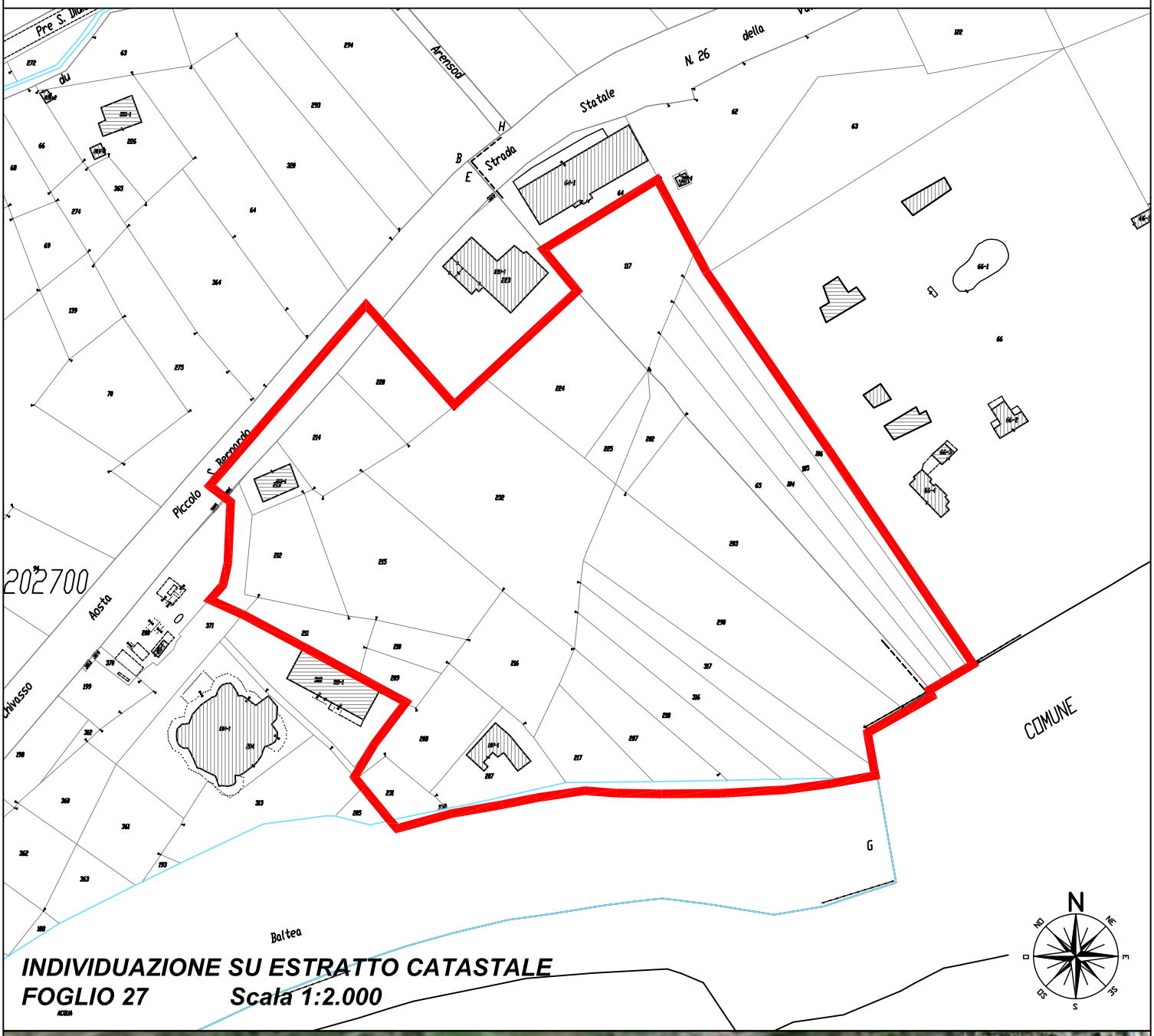
N8: NORMA TRANSITORIA:
In assenza di PUD, sui fabricati esistenti ad eccezione della "Brocanterie" di cui al precedente punto N4 e delle serre esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione limitati a MO, MS, di demolizione e bonifica e interventi di sistemazione ambientale delle aree libere.
In fase transitoria, in attesa della formazione di PUD, sono ammessi interventi di ristrutturazione delle serre e delle strutture esistenti funzionali all'attività florovivaistica, ammettendo interventi di adeguamento per esigenze igienico-funzionali con incremento delle superfici esistenti fino ad un massimo di 150 mq.

N9: Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA.

# PUD

## Area: Cb001

# LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLIO 27 Scala 1:2.000**

**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**

# PUD

**Sottozona:** ***Cb002**** *Riqualificazione area "Montrosset"*

***Tavola:*** ***P.4.1/3***
***Località:*** ***Lungo Dora***
***Coordinate:*** ***AQ20***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>* Principali: d1 d2 d3; d4, m10<br>* Compatibili (max 35%): f1, | **massimo** | **30%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>* Principali: f1 f2 f3 f4 f5; g1 g2 g4 g10 g12; l1 l2 l3 l5 l6<br>* Compatibili (max 35%): a1 a2 a3; e1; g1 g2 g4 g10 g12; m1 m2 m3 m4 m5 | **minimo** | **70%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>-<br>- | **-** | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica e/o "Studio Unitario" (art 7, c 5, NTA)** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Ristrutturazione urbanistica (nuova costruzione, rigenerazione, riqualificazione ambient.)** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,2** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,40** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **3** |
| | | H.max | **12** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Aggregata o a schiera per la residenza, tipologia specializzata per le altre attività** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | totali | mq | **8.247** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 43.149 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 2.589 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 6.041 | | | |
| | mq | 2.290 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 8.630 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 63 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 1.140 | | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 6.041 | | | |
| - Produttivo | *20% della ST* | mq | 0 | | mq | **7.181** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **8.247** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 7.000 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 27.902 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 17.260 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: In relazione all'estensione dell'area, in alternativa al PUD esteso all'intera area, è ammessa la suddivisione attuativa degli interventi in più PUD indipendenti, fatti salvi i limiti e i parametri complessivi urbanistici ed edilizi stabiliti dalla presente norma, mediante approvazione di uno "Studio Unitario", esteso all'intera sottozona e da approvarsi secondo quanto stabilito all'art. 7, comma 5 delle NTA.

Obiettivi del PRG: L'attuazione del PUD è finalizzata al recupero ambientale mediante la riconversione ed il riordino delle aree attualmente occupate dalle attività per la lavorazione di inerti. Ogni intervento è quindi subordinato al totale smantellamento degli impianti esistenti, alla eventuale bonifica del sito e alla rimodellazione dei cumuli di inerti presenti sull'area, secondo modalità e geometrie da definirsi in sede di PUD.
Alcune porzioni d'area nella parte sud della sottozona sono individuate all'interno del Sistema Fluviale

proposto dal PRG. Per tali ambiti gli interventi sono indirizzati alla riqualificazione ambientale delle aree della fascia fluviale in coerenza con gli indirizzi delle NAPTP, da individuarsi in sede di progettazione del PUD.

N2: Servizi pubblici:
- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: è prescritta la cessione delle superfici a servizi localizzate sulle tavole di Piano per il completamento del parco fluviale attrezzato (ri.308) con profondità minima dall'argine 30 m, Su tali spazi è richiesta la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del parco fluviale e dei fabbisogni indotti dal PUD per un minimo di 50 posti auto.
- La localizzazione della rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA sarà da definirsi in sede di PUD; si prevede l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio e spazi pubblici attrezzati necessari a garantire adeguati corridoi di connessione ambientale tra il fiume e le aree a monte. In sede di PUD, previa concertazione con la Protezione Civile e con Il Comune, potrà essere individuata una localizzazione alternativa all'area (si.004) necessaria per esigenze di protezione civile.

In caso di mancata attivazione delle previsioni del PUD da parte di proponenti privati, il Comune potrà procedere all'acquisizione e alla realizzazione delle aree per servizi e per la viabilità indicati sulle tavole di piano e previste dalla scheda d'area.

N3: Viabilità: in sede di PUD dovrà essere definita la viabilità pubblica in progetto nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
- dovrà essere individuata di concerto con ANAS e gli Enti competenti la realizzazione di un nuovo innesto a raso sulla SS 26 adeguatamente dimensionato per garantire un sicuro ed efficiente accesso alle aree a sud della statale. In linea preferenziale l'innesto in progetto potrà essere localizzato in vicinanza dell'attuale hotel Villa dei Fiori (sottozona Ba122).
- il progetto della viabilità pubblica interna al PUD deve garantire: 1) ad est il collegamento con la strada parco prevista nella sottozona Fb014*; 2) a sud, verso la Dora, il collegamento con i parcheggi di attestamento da prevedersi a servizio del parco fluviale e della pista ciclabile (ri.308); 3) ad ovest il collegamento carrabile con gli accessi all'area Fb023 e con le parti del parco fluviale esterne al confine comunale.
La dimennsione delle strade pubbliche in progetto non potrà essere inferiore a 5,75 m più marciapiedi e spazi per la sosta.

La viabilità privata di accesso ai lotti privati e quella di distribuzione interna dovrà essere definita in sede di PUD.

In sede di attuazione del PUD dovranno essere ceduti i sedimi della viabilità pubblica previsti in progetto. La realizzazione delle strade pubbliche private e dei percorsi pedonali è posta a carico dei proponenti dell'intervento.

N4: La distribuzione delle nuove edificazioni dovrà essere organizzata in ambiti prevalentemente omogenei con distribuzione e tipologie atte a salvaguardare la visuale percepita dall'autostrada. Le attività a prevalenete destinazione residenziale dovranno essre localizzate nelle prozioni più a nord a completamento del tessuto edificato esistente. Devono essere previste adeguate quinte arboree con funzioni di schermo visivo a protezione delle principali visuali panoramiche da individuarsi in sede di redazione del PUD. Ferma restando la possibilità di una maggior definizione in sede di PUD della localizzazione delle aree per servizi, dovranno essere previsti corridoi di connessione ambientale tra il fiume e le aree a monte. Tali aree devono essere rinaturalizzate e mantenute libere da edificazione.

N5: La capacità insediativa totale prevista per la sottozona è comprensiva delle Sur dei fabbricati esistenti che il PUD prevederà di mantenere.
E' richiesto uno studio unitario del fronte edificato verso il fiume, finalizzato a garantire il coordinamento degli interventi edilizi e la ricomposizione paesaggistica del margine urbano (visuali dal versante inverso e dall'autostrada).

In sede di PUD dovrà essere verificata la possibilità di mantenimento o rilocalizzazione della stazione radiotelecomunicazione esistente previa verifica delle emissioni elettromagnetiche e valutazione delle eventuali distanze di rispetto.

N6: Altezze massime: Nel settore a sud della sottozona, compreso tra la nuova viabilità in progetto e il servizi del parco fluiviale l'altezza massima dei fabbricati fuori terra dovrà essere limitata a 9 m (2 piani f.t. + sottotetto).
Destinazioni d'uso: fermo restando il rispetto del limite massimo del 30% per le destinazioni residenziali la quota ammessa per le attività di carattere commerciale non potrà superare il 30% del totale della capacità insediativa ammessa.

Nelle aree fondiarie libere da edificazione è ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato nel rispetto dei parametri previsti dalla presente scheda.
L'insediamento di attività di vendita in sede fissa è subordinato al reperimento degli standard e dei parcheggi secondo i criteri regionali di cui alla L.R. 7 giugno 1999, n. 12 e s.m.i..

N7: NORMA TRANSITORIA:
In assenza di PUD è ammesso il mantenimento dei fabbricati e la prosecuzione delle attività produttive esistenti con possibilità di interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento di Sur .
Per i lotti ad ovest, a confine con l'area del laghetto (Fb023), in attesa della formazione di PUD sono ammessi interventi sulla viabilità di accesso esistente (realizzazione strada veicolare e pista ciclabile) e interventi di risistemazione delle scarpate con opere di ingegneria naturalistica finalizzate alla sistemazione ambientale e al miglioramento della fruibilità turistica dell'area Fb023 (chioschi fino a 15 mq, gazebo, terrazzamenti e percorsi pedonali)

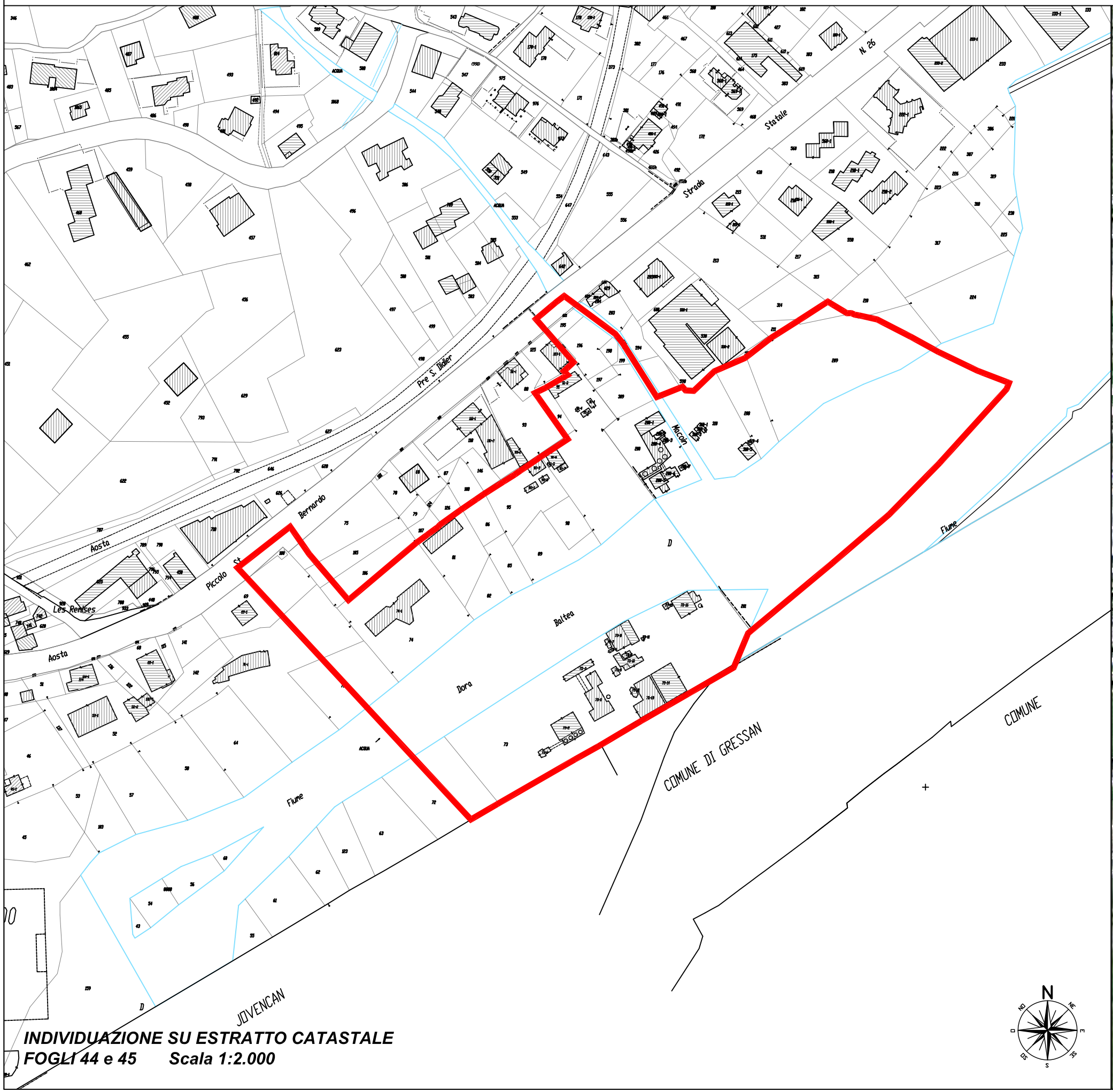
N8: Speciale limitazione LM(G): In sede di approfondimento regionale sono emerse alcune interferenze con gli Studi di Bacino in fase di approvazione. In sede di PUD a seguito dell'individuazione delle opere di regimazione del torrente Macoin, degli approfondimenti di indagine e delle eventuali opere di difesa pianificate, potrà essere proposto il ripristino del tracciato del vecchio alveo in direzione Dora. In tal caso, sulla base della verifica della situazione esistente e delle condizioni di rischio residue, dovranno essere concertate con i settori regionali competenti le prescrizioni di intervento e le opere ammesse su tali porzioni d'area.

N9: Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA.
In merito alle prescrizioni di tipo acustico si rimanda al capitolo delle NTA e si prescrive la verifica della compatibilità con l'area Bb003*.

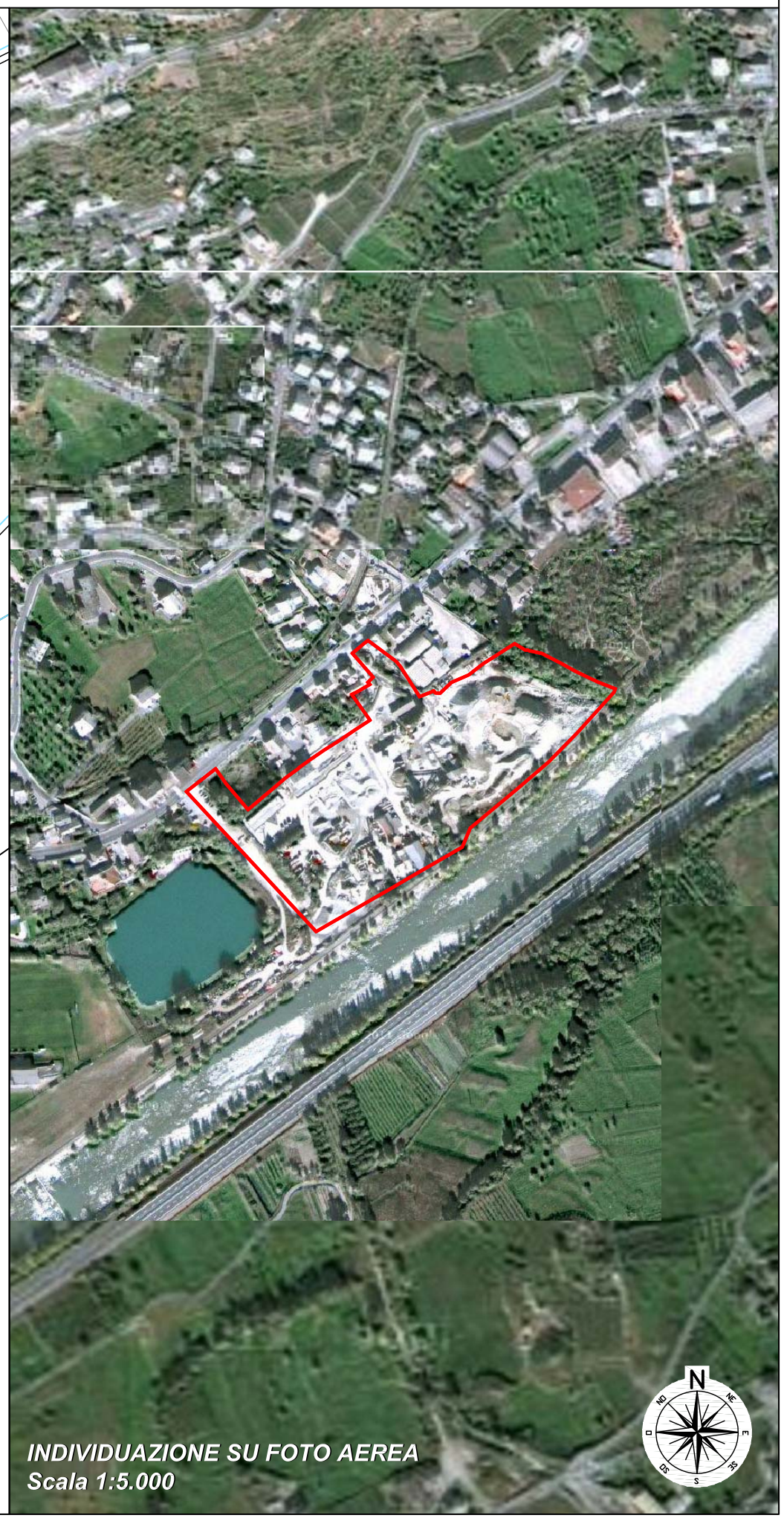
# PUD

**Area: Cb002***

## LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLI 44 e 45 Scala 1:2.000**




**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**

# PUD

**Sottozona:** ***Cc002**** *Stazione di Sarre*

***Tavola:*** ***P.4.2/5***
***Località:*** ***Saint-Maurice***
***Coordinate:*** ***AS16***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>* Principali: d3, f1, f2, f3, f5, i3, m1,<br>* Compatibili (max 35%): g1, g3, g11, e1, l2, l3, l5, | - | **100%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa pubblica ex art. 50 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Ristrutturazione urbanistica (recupero e nuova costruzione)** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,2** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,40** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2** |
| | | H.max | **9** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Specializzata per attività terziario commerciali** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | | totali mq | **4.057** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 7.069 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 1.414 | | | |
| | mq | 273 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 1.414 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 0 | | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 1.414 | | | |
| - Produttivo | - | mq | 0 | | mq | **1.414** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **4.057** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 1.174 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 1.838 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 2.828 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: Riqualificazione dell'intera area della stazione (di proprietà comunale) con il recupero del vecchio edificio ferroviario (classificato documento -B) per funzioni pubbliche, la realizzazione di una piazza pubblica al posto del piazzale esistente ed il completamento di attività terziarie e commerciali a margine della piazza.
E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato con accesso dala strada comunale, sfruttando il dislivello tra il piano stradale e il piazzale della stazione.

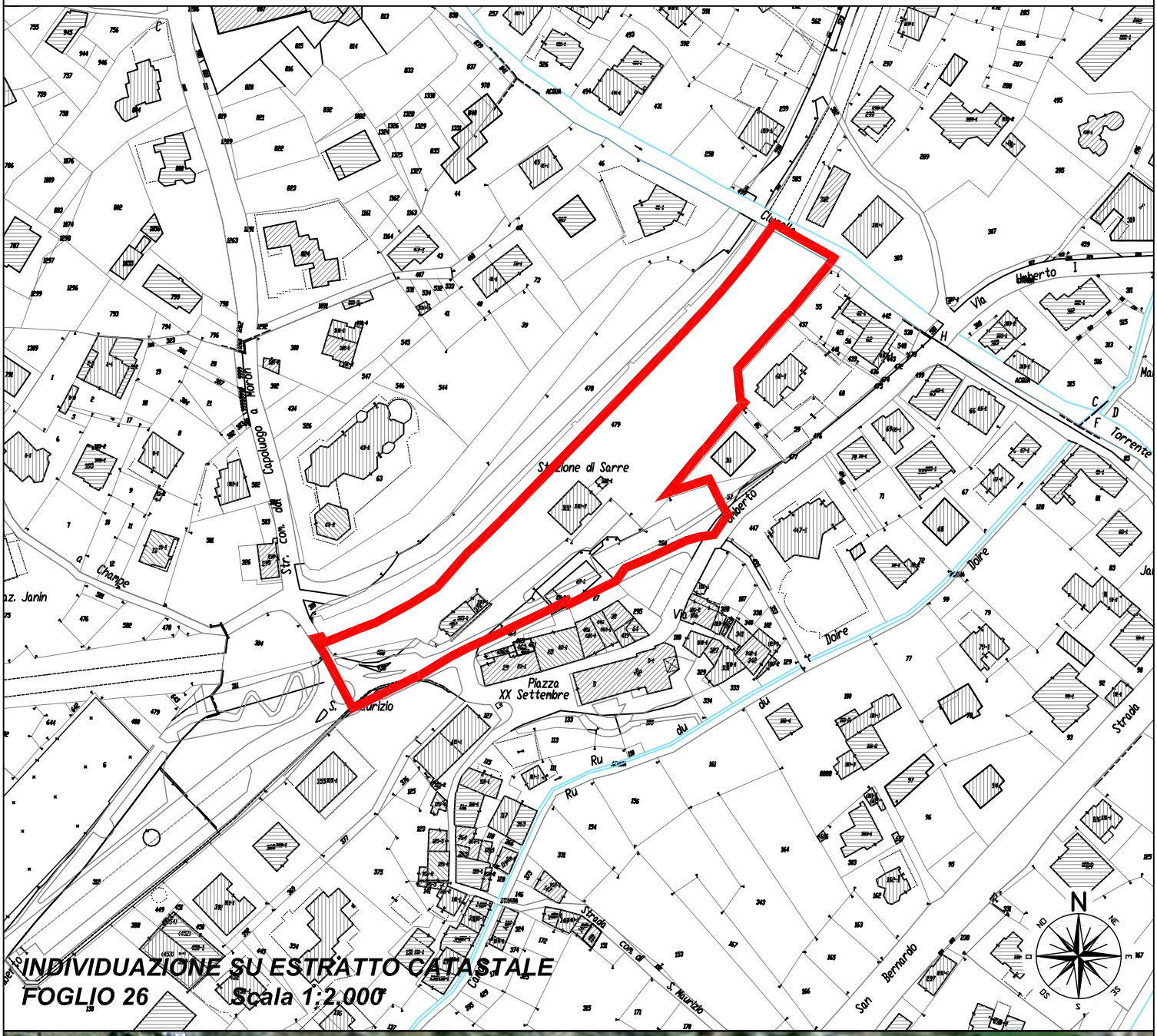
N2: Servizi pubblici:
- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD:
è prevista la realizzazione di una nuova piazza pubblica pedonale (ri.307) in sostituzione dell'attuale piazzale della stazione, la realizzazione, sottostante la piazza, di un parcheggio pubblico interrato, anche pluripiano (pa.054) e la realizzazione di parcheggi a raso a completamento delle sistemazioni superficiali.

| | |
|---|---|
| | Dovranno essere riqualificati con scarpata a verde piantumato il dislivello ed i raccordi di quota tra la stazione e le aree circostanti. |
| N3: | Viabilità: da definirsi in sede di PUD al fine di garantire l'accesso ai parcheggi previsti, alla piazza ed alle attività in progetto.<br>Contestualmente al PUD, ma su aree esterne ad esso, dovrà essere previsto l'allargamento del passaggio a livello ed il completamento del marciapiede a margine della strada comunale nella sottozona Ba105, tra i parcheggi esistenti pa006 e il centro storico di St Maurice. |
| N4: | Le capacità edificatorie previste dovranno essere localizzate nell e porzioni a nord dell'area verso il torrente Clusellaz.<br>La realizzazione dei parcheggi interrati potrà essere completata da un edificio seminterrato con fronte sulla strada Chemin des Moueines, a destinazione commerciale. Il fabbricato dovrà avere la copertura piana, accessibile dal livello della ex stazione, da sistemarsi come piazza e giardino pedonale. Dovrà essere prevista una passeggiata alberata sul terrazzo a margine della piazza con affaccio verso St-Maurice. |
| N5: | In sede di PUD dovrà essere prevista l'integrazione dei percorsi pedonali tra il centro storico di St Maurice, l'area BA107 e la sede del Municipio (attraversamento in sede protetta del sedime ferroviario) e tra il previsto parcheggio interrato e la piazza della stazione.<br>Dovrà essere prevista una passeggiata alberata sul terrazzo a margine della piazza con affaccio verso St-Maurice. |
| N6: | Gli interventi di recupero del fabbricato dell'ex stazione (classificato documento (B), sono sono soggetti alle disposizioni in materia di beni culturali, nonché alle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 37 delle NAPTP di cui all'art. 25 delle NTA.<br>L'insediamento di attività di vendita in sede fissa è subordinato al reperimento degli standard e dei parcheggi secondo i criteri regionali di cui alla L.R. 7 giugno 1999, n. 12 e s.m.i.. |
| N7: | |
| N8: | In sede di approfondimento regionale sono state verificate alcune interferenze con gli studi di Bacino in fase di approvazione. L'attuazione degli interventi è pertanto subordinata, in sede di PUD, ad una verifica delle condizioni di rischio e alla realizzazione di idonei interventi di risistemazione o messa in sicurezza. Le porzioni di area interessate da tali interferenze sono da ritenersi inedificabili.<br>In sede di PUD gli interventi previsti dovranno essere valutati dal punto di vista della compatibilità delle opere rispetto alle condizioni di rischio individuate dagli studi di bacino del torrente T. Clusellaz e dovranno prevedere eventuali opere di messa in sicurezza. |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Cc002*

# LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE
FOGLIO 26 Scala 1:2.000

INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA
Scala 1:5.000

# PUD

**Sottozona:** **Cc003** *Insediamento commerciale "La Grenade"*

**Tavola:** **P.4.2/4**
**Località:** **Lungo Dora**
**Coordinate:** **AP22**

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>* Principali: f1 f2 f3 f4 f5, i1, i2, m1<br>* Compatibili (max 35%): d3, g11, l3, l5, m5 | - | **100%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess | - | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica o "Studio Unitario" (art 7, c 5, NTA)** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Interventi di nuova costruzione (nuovo impianto).** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,5** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,40** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2** |
| | | H.max | **10,50** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Specializzata per attività commerciali** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | | totali mq | **0** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 14.927 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | - Mix. Terziario | mq | 7.463 | | | |
| mq | 0 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 7.463 |
| Abitanti insediabili | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | |
|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 0 | | |
| - Terziario | *100% della Sur comm.* | mq | 7.463 | | |
| - Produttivo | *20% della ST* | mq | 0 | mq | **7.463** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: mq | **0** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 179 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 7.284 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 5.971 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: In relazione all'estensione dell'area, in alternativa al PUD esteso all'intera area, è ammessa la suddivisione attuativa degli interventi in più PUD indipendenti, fatti salvi i limiti e i parametri complessivi urbanistici ed edilizi stabiliti dalla presente norma, mediante approvazione di uno "Studio Unitario", esteso all'intera sottozona e da approvarsi secondo quanto stabilito all'art. 7, comma 5 delle NTA.
E' ammessa l'attuazione unitaria con la sottozona Cc004*.

Obiettivi del PRG: L'attuazione del PUD è finalizzata al completamento delle attività economiche e alla riconversione ed il riordino delle aree verso il fronte fluviale.

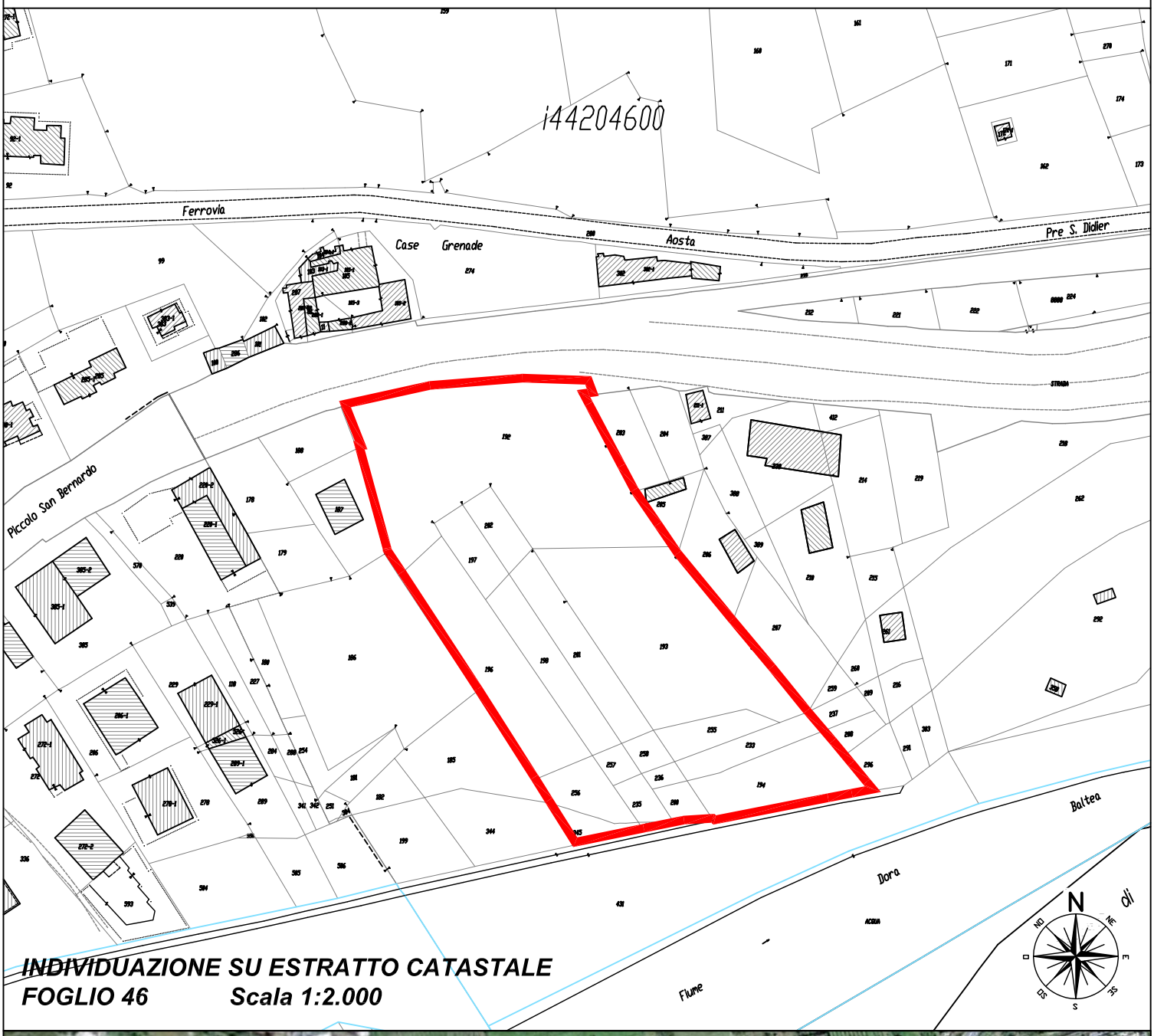
N2: Servizi pubblici:
da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 delle NTA dovrà con localizzazione da definirsi in sede di PUD in

| | |
|---|---|
| | funzione del fabbisogno di parcheggi.<br>L'insediamento di attività di vendita in sede fissa è subordinato al reperimento degli standard e dei parcheggi, localizzabili anche in struttura pluripiano, secondo i criteri regionali di cui alla L.R. 7 giugno 1999, n. 12 e s.m.i.. |
| N3: | Viabilità:<br>E' prevista la cessione dei sedimi per la realizzazione del tratto di collegamento tra la rotatoria in previsione sulla SS26 e la viabilità prevista del parco fluviale (riferimento al progetto definitivo depositato in data 23/03/2014).<br>La realizzazione della viabilità in progetto, anche per le parti esterne sottozona, sarà definita in sede di convenzione sulla base delle intese e della concertazione con il Comune di Sarre. |
| N4: | La localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato dovrà garantire le visuali verso la cascina della Grenade prevedendo opportuni varchi liberi da edificazioni. |
| N5: | L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i 10,50 m, dovrà essere inoltre limitata, almeno per parti, alla quota del piano stradale della SS 26 salvaguardando la visuale verso il fiume. |
| N6: | Ai fini della salvaguardia del parco e delle aree fluviali il fronte edificato dovrà rispettare una distanza di almeno 30m dall'argine sulla Dora. |
| N7: | Sulle porzioni di area individuate dagli ambiti inedificabili con alto o medio rischio idrogeologico non è ammessa la realizzazione di parcheggi, anche a raso. Tali prozioni potranno essere utilizzate per la localizzazione di accessi e spazi di manovra e per opere di sistemazione ambientale. |
| N8: | NORMA TRANSITORIA:<br>Fino alla definitiva approvazione della presente variante sostanziale al PRG sono fatte salve le previsioni ed i parametri di trasformazione individuati nella richiesta di titolo abilitativo presentata al SUAP in data feb 2014, sulla base delle previsioni del PRG vigente.<br>In caso di mancata attivazione delle previsioni del PUD da parte di proponenti privati, il Comune potrà procedere all'acquisizione e alla realizzazione delle aree per servizi e per la viabilità indicati sulle tavole di piano e previste dalla scheda d'area. |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Cc003

# LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLIO 46 Scala 1:2.000**

**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**

# PUD

**Sottozona:** ***Cc004**** *Riqualificazione area "Micron"*

***Tavola:*** ***P.4.2/4***
***Località:*** ***Lungo Dora***
***Coordinate:*** ***AP22***

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | 0% |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>* Principali: d3; f1, f2, f4, f5, i1, i2, i3<br>* Compatibili (max 35%): g11, l1, l2, l3, l5, l6, m1, m5, | minimo | 70% |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>* Principali: e1, e2, m8<br>* Compatibili (max 35%): b20,d3, m1, m5 | massimo | 30% |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica o "Studio Unitario" (art 7, c 5, NTA)** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Interventi di nuova costruzione (nuovo impianto).** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,5** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,40** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2** |
| | | H.max | **10,50** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Specializzata per attività produttivo-artigianali e terziarie** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | | totali mq | **2.584** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 24.752 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | - Mix. Terziario | mq | 8.663 | | | |
| mq | 2.464 | - Mix. Produttivo | mq | 3.713 | Sur. Tot. prevista | mq | 12.376 |
| Abitanti insediabili | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | |
|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | *18 mq/abitante* | mq | 0 | | |
| - Terziario | *100% della Sur prevista* | mq | 8.663 | | |
| - Produttivo | *20% della ST* | mq | 1.485 | mq | **10.148** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: mq | **2.584** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 291 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 14.313 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 9.901 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: In relazione all'estensione dell'area, in alternativa al PUD esteso all'intera area, è ammessa la suddivisione attuativa degli interventi in più PUD indipendenti, fatti salvi i limiti e i parametri complessivi urbanistici ed edilizi stabiliti dalla presente norma, mediante approvazione di uno "Studio Unitario", esteso all'intera sottozona e da approvarsi secondo quanto stabilito all'art. 7, comma 5 delle NTA.
E' ammessa l'attuazione unitaria con la sottozona Cc003.

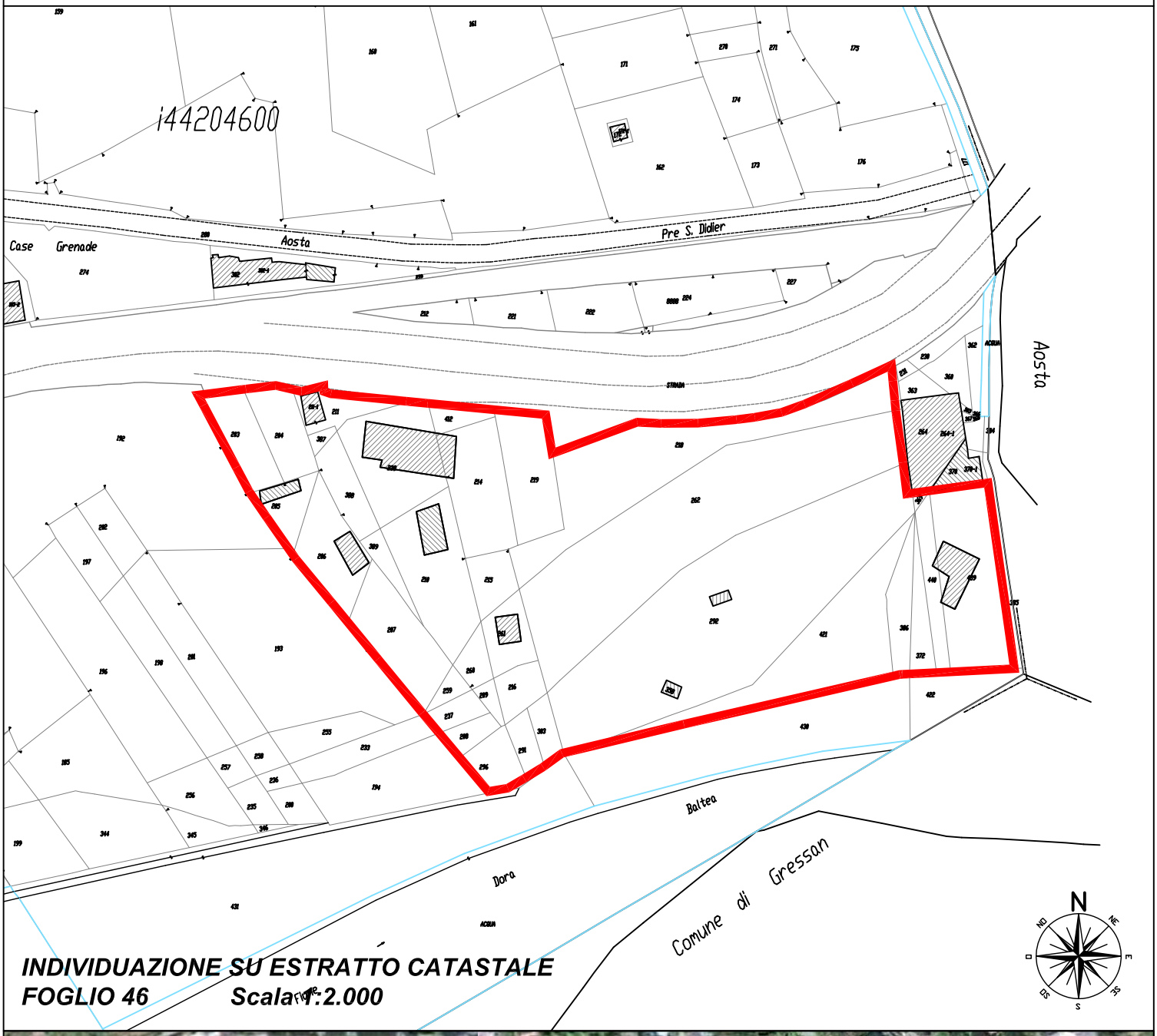
Obiettivi del PRG: L'attuazione del PUD è finalizzata al miglioramento paesaggistico mediante la riconversione ed il riordino delle aree attualmente occupate da depositi e dalle attività per la lavorazione di materiali e di inerti e al completamento delle attività e dei servizi artigianali. Ogni intervento è subordinato al totale smantellamento degli impianti esistenti, alla eventuale bonifica del sito e alla rimodellazione dei cumuli di inerti presenti sull'area.

| | |
|---|---|
| N2: | Servizi pubblici:<br>- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: è prescritta la cessione delle superfici a servizi localizzate sulle tavole di Piano anche se eccedenti il fabbisogno minimo di cui all'art. 13 delle NTA. Lungo la fascia fluviale (min 30m) dovrà essere realizzata un'area per parcheggi pubblici pa.308, funzionali al soddisfacimento dei fabbisogni indotti dalle nuove attività e anche come attestamento per la fruibilità del parco fluviale. I parcheggi dovranno essere opportunamente piantumati adottando, ove possibile, pavimentazioni atte a garantire la formazione di prato e prevendendo zone verdi attrezzate in corrispondenza della pista ciclabile.<br>- Per la rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA da definirsi in sede di PUD si prevede l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio e aree verdi per il completamento del parco fluviale.<br>In caso di mancata attivazione delle previsioni del PUD da parte di proponenti privati, il Comune potrà procedere all'acquisizione, anche in parte, e alla realizzazione delle aree per servizi indicati sulle tavole di Piano. |
| N3: | La definizione della viabilità interna, di carattere privato, ad eccezione dei tratti di collegamento dei servizi pubblici, è demandata in sede di PUD. Gli accessi dovranno attestarsi sulla nuova viabilità pubblica prevista ad ovest dell'area e prevedere la riorganizzazione dell'attuale piazzale di accesso in corrispondenza dell'accesso esistente sul raccordo di via Piccolo S. Bernardo. |
| N4: | La localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato dovrà salvaguardare la visuale verso la cascina della Granade prevedendo opportuni varchi liberi da edificazioni da definirsi in sede di PUD.<br>E' richiesta l'adozione di tipologie e materiali coerenti con le visuali paesaggistiche a garanzia di un adeguato inserimento ambientale nei pressi dell'area parco.<br>L'eventuale insediamento di attività di vendita in sede fissa è subordinato al reperimento degli standard e dei parcheggi secondo i criteri regionali di cui alla L.R. 7 giugno 1999, n. 12 e s.m.i.. |
| N5: | L'altezza degli edifici dovrà essere modulata rispetto alla quota del piano stradale della SS26 salvaguardando la visuale verso le aree fluviali e il versante inverso. |
| N6: | Ai fini della salvaguardia del parco e delle aree fluviali il fronte edificato dovrà rispettare una distanza di almeno 30 m dall'argine della Dora. Verso il confine con Aosta è presente un vincolo di speciale limitazione (LM(G)). |
| N7: | La sottozona è interessata dalla fascia di rispetto dal Cimitero di Aosta (100 m). In sede di PUD dovrà essere verifcata la compatibilità delle attività e delle funzioni in progetto con la classificazione acustica dell'area cimiteriale di Aosta. |
| N8: | NORMA TRANSITORIA:<br>In assenza di PUD è ammesso il mantenimento dei fabbricati e la prosecuzione delle attività produttive esistenti con possibilità di interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento di Sur. Sono inoltre ammessi interventi di sistemazione delle aree libere. |
| N9: | Il PUD deve infine verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Cc004*

## LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLIO 46 Scala 1:2.000**

**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**

# PUD

**Sottozona:** **Ce001** *Area turistico-sportiva ovest*

**Tavola:** **P.4.2/5**
**Località:** **Lungo Dora**
**Coordinate:** **AR18**

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>* Principali: g9, g10, g11, g12, l1, l2, l3, l5, l6, m1<br>* Compatibili (max 35%): d3, f1, f2, m5 | - | **100%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art. L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica, in alternativa PUD di iniziativa pubblica art 50 o programma integrato art 46 LR 11/98 esteso anche alla confinante area Cd003 finalizzato allo sviluppo di strutture sportive e attrezzature** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Ristrutturazione urbanistica (rigenerazione, nuova costruzione)** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,07** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,20** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2+sottotetto** |
| | | H.max | **10** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **specializzata per attività turistico-sportive, attività extraalberghiere** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | totali | mq | **1.486** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 52.231 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 3.656 | | | |
| | mq | 1.916 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 3.656 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | - | mq | 0 | | | |
| - Terziario | *100% Sur comm., 80% Sur turist.-ricett.* | mq | 3.656 | | | |
| - Produttivo | - | mq | 0 | | mq | **3.656** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **1.486** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 6.090 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 42.485 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 10.446 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: L'attuazione del PUD è finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione dell'intera area, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica con destinazione turistico-sportiva, teso a valorizzare e a rendere maggiormente fruibile l'area turistica interessata dal bosco.
In fase transitoria, in attesa della formazione del PUD, è ammesso il mantenimento e la prosecuzione delle attività ricettive all'aperto esistenti

In aggiunta alle capacità edificatorie massime previste in applicazione degli indici territoriali in progetto, è riconosciuta la superficie edificata (Sur esistente) del fabbricato commerciale posto ai margini della SS26 (attuale CONAD)

N2: Servizi pubblici:
- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD:

E' richiesta la cessione/assoggettamento delle aree a servizi ri.105, da sistemarsi a verde attrezzato per il completamento del parco fluviale nella parte a raccordo con la confinante Cb001
- è richiesta la cessione delle aree per il completamento della pista ciclopedonale in progetto da realizzarsi in continuità con il parco fluviale per una larghezza complessiva non inferiore a 6 m. Tale obbligo, previo accordo con il Comune di Jovencan, potrà essere assolto anche su aree esterne al territorio comunale, comprese tra l'argine della Dora ed il confine comunale, In questo caso, in sede di PUD, il tracciato della pista ciclopedonale in ìndividuato graficamente indicativamente lungo il confine sud dell'area potrà essere ridestinato ad area fondiaria privata, senza che ciò costituisca variante. L'esatta localizzazione delle aree afferenti il percorso ciclopedonale potrà essere precisata in sede di Pud nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione.
- E' prevista la cessione di un'area attrezzata di attestamento alla pista ciclabile in progetto
- La rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA dovrà essere definita in sede di PUD.

In caso di mancata attivazione delle previsioni del PUD da parte di proponenti privati, il Comune potrà procedere all'acquisizione e alla realizzazione delle aree per servizi e della viabilità indicati sulle tavole di piano e previste dalla scheda d'area.

N3: Viabilità: da definirsi in sede di PUD, prevedendo un unico accesso sulla SS26 da concertarsi con il Comune e con l'ANAS.
Fatte salve diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale per la riqualificazione della viabilità della fascia fluviale ed il coordinamento con gli interventi in previsione sulle sottozone confinanti (Ce002, Cb001) la viabilità di accesso e distribuzione interna all'area sarà di carattere privato.

N4: Pista ciclabile: Con riferimento alla precedente prescrizione N2, lungo il confine sud dell'area in prossimità del fiume, il PUD dovrà prevedere la realizzazione della pista ciclabile parallela alla Dora che garantisca la continuità di tracciato tra l'area dei campi sportivi e la zona Cb001.
Il tracciato definitivo e le aree pubbliche da prevedersi ad integrazione della pista potranno essere meglio definiti in sede di PUD sulla base delle caratteristiche da concordarsi con Il Comune.
In alternativa alla localizzazione delle aree necessarie alla realizzazione della pista del completamento del Parco Fluviale in aree interne alla sottozona Cd003, dette superfici potranno essere assolte anche su aree esterne al Comune di Sarre da sistemarsi a pista ciclabile e verde pubblico attrezzato, previo accordo con il Comune di Jovencan. In ogni caso il PUD dovrà garantire la continuità della nuova pista ciclabile sull'intero tratto compreso tra il campo sportivo (area Fb012) e l'area Cb001 in coordinamento con le aree attraversate.

N5: I nuovi edifici dovranno essere realizzati al piano di campagna posto a quota inferiore al sedime della SS 26. L'altezza massima e la conformazione delle coperture dovrà salvaguardare la visuale verso il fiume e verso il bosco dalla SS 26 e dovrà in ogni caso risultare inferiore alla quota del piano stradale.
E' ammessa la realizzazione di tetti piani a condizione che vengano sistemati con copertura a verde intensivo, atta a garantirne un miglior inserimento ambientale rispetto alle visuali dall'alto. In alternativa la copertura piana potrà essere sistemata a piazzale purchè la soletta sia posta alla stessa quota del Piano della strada statale e da essa immediatamente accessibile.

N6: Tutti gli interventi previsti dovranno salvaguardare il bosco di tutela individuato in fase di concertazione regionale. In sede di redazione di PUD saranno possibili eventuali approfondimenti della delimitazione del bosco supportati da apposita relazione ambientale ed agronomica. E' ammesso l'utilizzo delle aree boscate per la realizzazione di percorsi e attrezzature sportive e funzionali al villaggio turistico (bungalow), case mobili, garantendo in ogni caso la tutela delle alberature esistenti. I proponenti del SUE dovranno prevedere, a titolo di compensazione ambientale, la piantumazione di un bosco, di dimensioni pari ad almeno la superficie occupata dalle nuove attrezzature.

N7: La capacità insediativa riportata nella presente scheda (Sur Totale) si riferisce ad un tipo di edificazione stabile. È ammesso, oltre alla capacità insediativa totale prevista, l'ampliamento delle attività commerciali esistenti fino al raggiungimento di una Sur pari a 800 mq e previo reperimento degli standard e dei parcheggi secondo i criteri regionali di cui alla L.R. 7 giugno 1999, n. 12 e s.m.i..

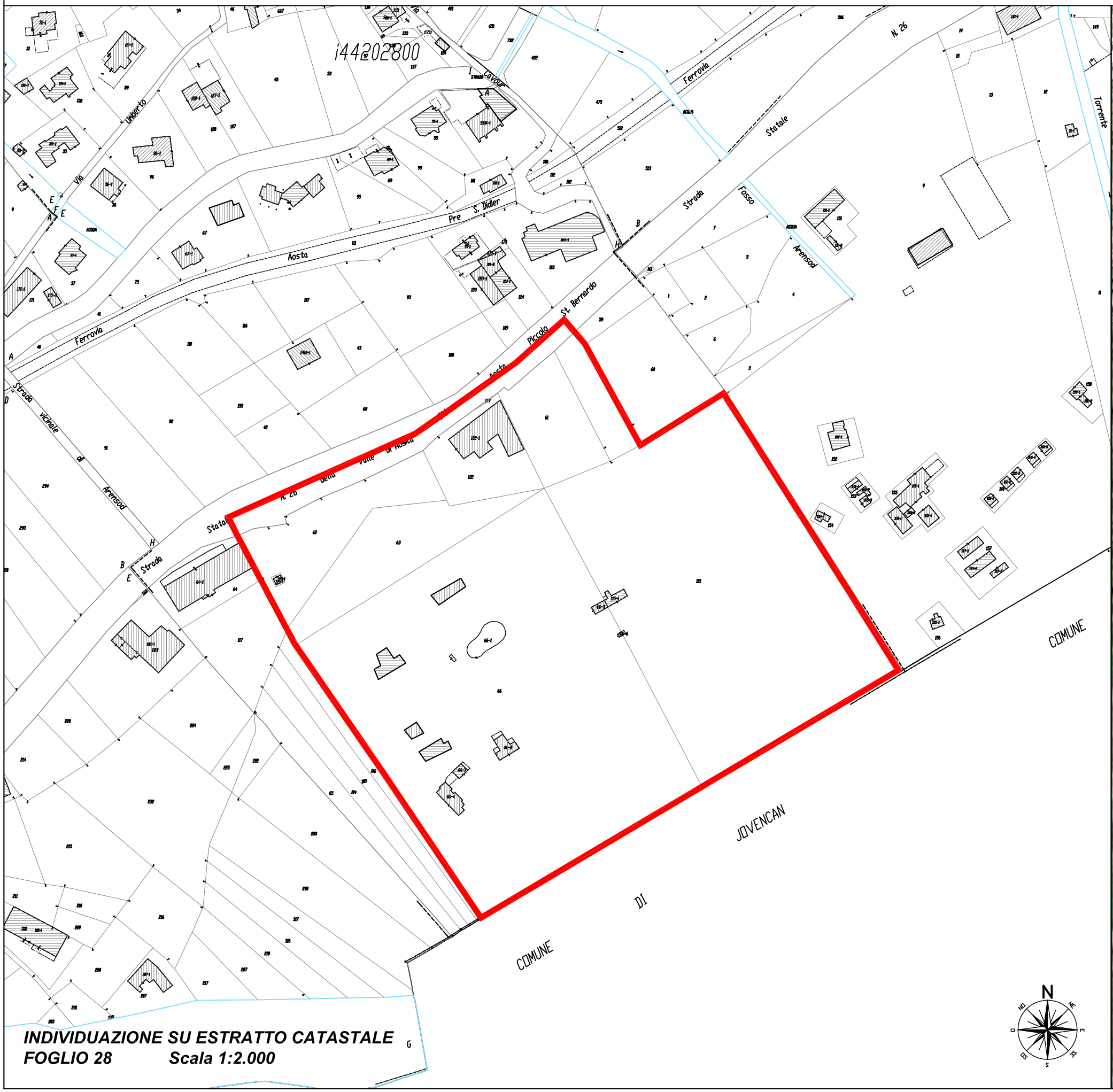
N8: NORMA TRANSITORIA:
In assenza di PUD, mediante intervento diretto, sono ammessi interventi di riqualificazione delle attrezzature e delle strutture turistiche esistenti (strutture ricettive extralberghiere g9, g10, g12; g11); In tal caso sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, senza modificazione della Sur esistente e delle destinazioni in atto.
Sono altresì ammessi interventi di recupero del fabbricato commerciale esistente (CONAD) nei limiti della RE e a parità di Sur esistente

N9: Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA.

# PUD

**Area: Ce001**

## LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLIO 28 Scala 1:2.000**

**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**

# PUD

**Sottozona:** **Ce002** *Area turistico-sportiva est*

**Tavola:** **P.4.2/5**
**Località:** **Lungo Dora**
**Coordinate:** **AR19**

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>* Principali: g9, g10, g11, g12, l1, l2, l3, l5, l6, m1<br>* Compatibili (max 35%): d3, f1, f2, m5 | - | **100%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica, in alternativa PUD di iniziativa pubblica esteso anche alla confinante area Cd001 finalizzato allo sviluppo di strutture sportive e attrezzature integrate di rilevanza regionale dedicate** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Ristrutturazione urbanistica (rigenerazione, nuova costruzione)** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0,07** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,20** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **2+sottotetto** |
| | | H.max | **10** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **specializzata per attività turistico-sportive, attività extraalberghiere** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | totali | mq | **0** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 54.916 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | | - Mix. Terziario | mq | 3.844 | | | |
| | mq | 1.733 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 3.844 |
| Abitanti insediabili | | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | | mq | 0 | | | |
| - Terziario | *100% Sur terr-comm, 80% Sur turist.-ricett.* | mq | 3.844 | | | |
| - Produttivo | | mq | 0 | | mq | **3.844** |
| | | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **0** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 6.825 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 44.247 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 10.983 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: L'attuazione del PUD è finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione dell'intera area, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica con destinazione turistico-sportiva, teso a valorizzare e a rendere maggiormente fruibile l'area turistica interessata dal bosco.
In fase transitoria, in attesa della formazione del PUD, è ammesso il mantenimento e la prosecuzione delle attività ricettive all'aperto esistenti

N2: Servizi pubblici:
- Servizi perequati localizzati graficamente nel PUD: è richiesta la cessione delle aree per il completamento della pista ciclopedonale in progetto da realizzarsi in continuità con il parco fluviale per una larghezza complessiva non inferiore a 6 m. Tale obbligo, previo accordo con il Comune di Jovencan, potrà essere assolto anche su aree esterne al territorio comunale, comprese tra l'argine della Dora ed il confine comunale, In questo caso, in sede di PUD, il tracciato della pista ciclopedonale in ìndividuato graficamente

indicativamente lungo il confine sud dell'area potrà essere ridestinato ad area fondiaria privata, senza che ciò costituisca variante. L'esatta localizzazione delle aree afferenti il percorso ciclopedonale potrà essere precisata in sede di Pud nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione.
- E' prevista la cessione di un'area attrezzata di attestamento alla pista ciclabile in progetto
- La rimanente quota di servizi da reperirsi ai sensi dell'art. 13, comma 4 della NTA dovrà essere definita in sede di PUD.

In caso di mancata attivazione delle previsioni del PUD da parte di proponenti privati, il Comune potrà procedere all'acquisizione e alla realizzazione delle aree per servizi e della viabilità indicati sulle tavole di piano e previste dalla scheda d'area.

N3: Viabilità: da definirsi in sede di PUD, prevedendo un unico accesso sulla SS26 da concertarsi con il Comune e con l'ANAS.
La viabilità in progetto interna all'area dovrà garantire, sul lato a ovest dell'area, un adeguato accesso veicolare, alternativo alla Statale 26, di collegamento alla confinante area Ce001 ed in coerenza con le previsioni di trasformazione previste su di essa.
Fatte salve diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale per la riqualificazione della viabilità della fascia fluviale ed il coordinamento con gli interventi in previsione sulle sottozone confinanti (Ce001, Fb012) la viabilità di accesso e distribuzione interna all'area sarà di carattere privato.
E' richiesta la cessione dei sedimi per la realizzazione della pista ciclabile nel tratto tra la SS26 e l'immissione verso la strada del campo sportivo.

N4: Piste ciclabili: in sede di PUD dovrà essere prevista la cessione dei sedimi a servizi e delle aree per la realizzazione della pista ciclopedonale individuata a titolo indicativo in cartografia di collegamento tra la SS26 ed i campi sportivi comunali (area Fb012*).
Con riferimento alla precedente prescrizione N2, lungo il confine sud dell'area in prossimità del fiume, il PUD dovrà prevedere la realizzazione della pista ciclabile parallela alla Dora che garantisca la continuità di tracciato tra l'area dei campi sportivi e la zona Cb001. Il tracciato definitivo e le aree pubbliche da prevedersi ad integrazione della pista potranno essere meglio definiti in sede di PUD sulla base delle caratteristiche da concordarsi con Il Comune.
In alternativa alla localizzazione delle aree necessarie alla realizzazione della pista del completamento del Parco Fluviale in aree interne alla sottozona Cd003*, dette superfici potranno essere assolte anche su aree esterne al Comune di Sarre da sistemarsi a pista ciclabile e verde pubblico attrezzato, previo accordo con il Comune di Jovencan. In ogni caso il PUD dovrà garantire la continuità della nuova pista ciclabile sull'intero tratto compreso tra il campo sportivo (area Fb012*) e l'area Cb001 in coordinamento con le aree attraversate.

N5: I nuovi edifici dovranno essere realizzati al piano di campagna posto a quota inferiore al sedime della SS 26. L'altezza massima e la conformazione delle coperture dovrà salvaguardare la visuale verso il fiume e verso il bosco dalla SS 26 e dovrà in ogni caso risultare inferiore alla quota del piano stradale.
E' ammessa la realizzazione di tetti piani a condizione che vengano sistemati con copertura a verde intensivo, atta a garantirne un miglior inserimento ambientale rispetto alle visuali dall'alto.

N6: Tutti gli interventi previsti dovranno salvaguardare il bosco di tutela individuato in fase di concertazione regionale. In sede di redazione di PUD saranno possibili eventuali approfondimenti della delimitazione del bosco supportati da apposita relazione ambientale ed agronomica. E' ammesso l'utilizzo delle aree boscate per la realizzazione di percorsi e attrezzature sportive e funzionali al villaggio turistico (bungalow), case mobili, garantendo in ogni caso la tutela delle alberature esistenti. I proponenti del SUE dovranno prevedere, a titolo di compensazione ambientale, la piantumazione di un bosco, di dimensioni pari ad almeno la superficie occupata dalle nuove attrezzature.

N7: La capacità insediativa riportata nella presente scheda (Sur Totale) si riferisce ad un tipo di edificazione stabile.

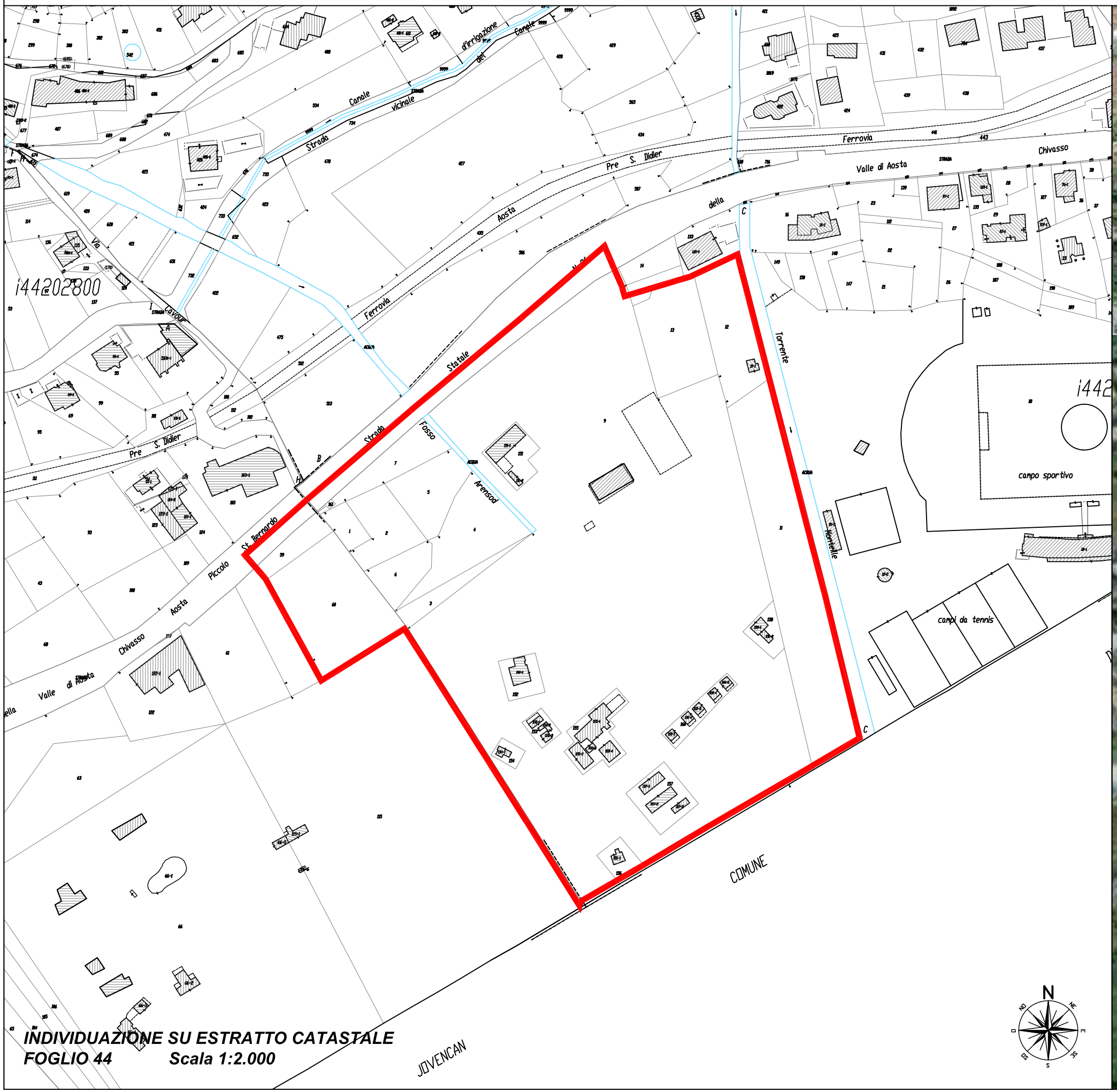
N8: NORMA TRANSITORIA:
In assenza di PUD, mediante intervento diretto, sono ammessi interventi di riqualificazione delle attrezzature e delle strutture turistiche esistenti (strutture ricettive extralberghiere g9, g10, g12; g11); In tal caso sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, senza modificazione della Sur esistente e delle destinazioni in atto.

N9: Speciale limitazione LM(G):
In sede di approfondimento regionale sono state verificate alcune interferenze con gli studi di Bacino in fase di approvazione. L'attuazione degli interventi sulle porzioni individuate come LM è subordinata al rilievo dell'effettivo posizionamento del reticolo idrografico superficiale e alla concertazione con i settori regionali competenti delle opere di regimazione e dell'eventuale rettifica delle prescrizioni di salvaguardia.
Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA.

# PUD

## Area: Ce002

## LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE
FOGLIO 44 Scala 1:2.000

INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA
Scala 1:5.000

# PUD

**Sottozona:** **Ed101** *Rovine*

**Tavola:** **P.4.2/5**
**Località:** **Conche dessus**
**Coordinate:** **AS14**

## A] - DESTINAZIONI D'USO: *(mix funzionale)*

| | | |
|---|---|---|
| - Mix prevalentemente Residenziale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Terziario-commerciale:<br>attività ammess<br>-<br>- | - | **0%** |
| - Mix prevalentemente Produttivo-artigianale:<br>attività ammess<br>* Principali: m8<br>* Compatibili (max 35%): b4 b5 b6; m1 m3 m4 m5 | - | **100%** |

## B] - PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE *(prescrittivi)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) Modalità di intervento: | **PUD di iniziativa privata ex art.49 L.R. 11/98 esteso all'intera area urbanistica** | | |
| 2) Tipo di intervento: | **Ristrutturazione urbanistica** | | |
| 3) Rapporto di utilizzazione territoriale: | | mq/mq | **0** |
| 4) Rapporto di copertura max (Fondiario): | | mq/mq | **0,00** |
| 5) Altezza massima: | | n.p.f.t. | **1** |
| | | H.max | **4,50** |
| 6) Tipologia Edilizia: | **Specializzata produttivo-artigianale** | | |
| 7) Servizi perequati localizzati gradficamente nel PUD (rif. Tav P4) | totali | mq | **0** |

## C] - DATI DIMENSIONALI *(calcoli simulativi di una possibile attuazione)*

| | | |
|---|---|---|
| 1) Superficie territoriale | mq | 12.689 |

2) Capacità insediative

| SLP esistente (stima non vincol.) | | Capacità insediativa totale prevista (stima Sur) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | - Mix. Residenza | mq | 0 | | | |
| | | - Mix. Terziario | mq | 0 | | | |
| mq | 0 | - Mix. Produttivo | mq | 0 | Sur. Tot. prevista | mq | 0 |
| Abitanti insediabili | | Densità abitativa | mq/ab | 40,88 | | n° abitanti | 0 |

3) CalcoloSuperfici a Servizi

| (Fabbisogno minimo equilibri funzionali, rif. art. 13, c. 4 NTA) | | | Tot fabbisogno minimo: | | |
|---|---|---|---|---|---|
| - Residenza | mq | 0 | | | |
| - Terziario | mq | 0 | | | |
| - Produttivo *20% della ST* | mq | 2.538 | | mq | **2.538** |
| | | | di cui servizi perequati interni al PUD: | mq | **0** |

| | | |
|---|---|---|
| 4) Strade (stima indicativa della superficie prevista dal PRG) | mq | 883 |
| 5) Superficie fondiaria (calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 9.269 |
| 6) Superficie coperta (fondiaria - calcolo simulativo di una possibile attuazione) | mq | 0 |

## D] - PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AREA

N1: Obiettivi del PRG: L'area posta in prossimità della discarica esistente è finalizzata alla razionalizzazione e al riordino delle attività di stoccaggio e deponia temporanea di materiali inerti secondo le necessità delle imprese artigianali operanti sul territorio.

N2: Servizi pubblici: Indipendentemente da quanto prescritto in fabbisogno minimo, il PUD deve in ogni caso individuare e riservare alla gestione dei servizi comunali pubblici, un piazzale, direttamente accessibile dalla viabilità d'ingresso, per una superficie di almeno 1500 mq.

N3: Viabilità: E' previsto l'accesso dalla strada esistente di collegamento con la discarica. Dovranno essere adottati accorgimenti atti ad evitare la diffusione di polveri all'innesto con la strada tra Sarre e St.Pierre.

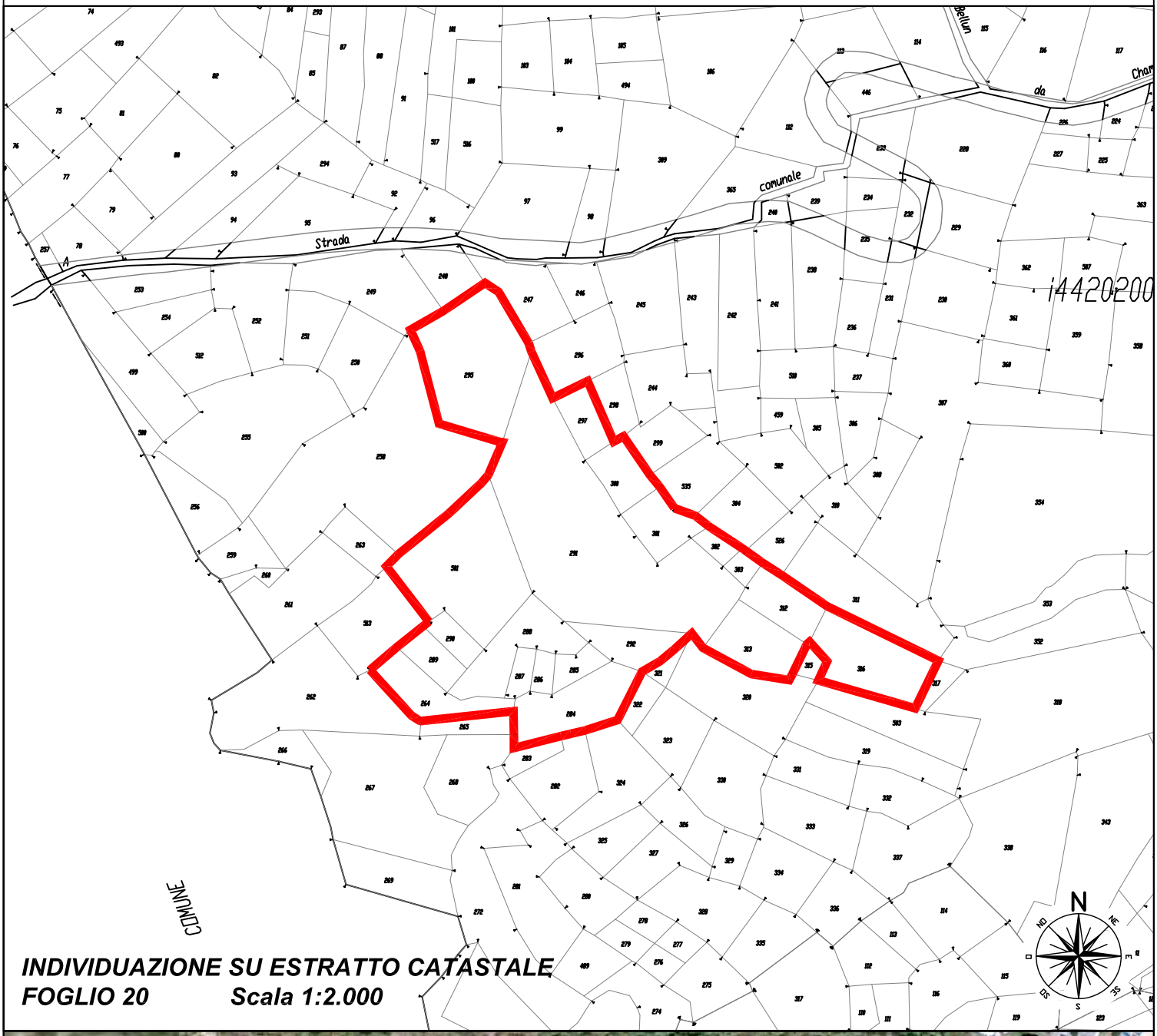
N4: Gli interventi sono subordinati alla redazione di un progetto unitario che garantisca un corretto inserimento

| | |
|---|---|
| | ed una organizzazione delle aree da destinarsi a deposito temporaneo, da delimitarsi e suddividersi in piccoli piazzali secondo la morfologia del terreno, separate da opportune quinte arboree con funzioni di filtro visivo ed ambientale. |
| N5: | E' ammessa la realizzazione di un fabbricato di servizio da realizzarsi con elementi prefabbricati in legno o simile di altezza massima 1 piano f.t. (hmax=3,50m) e di superficie coperta non superiore a 50 mq. |
| N6: | L'attivazione delle attività per deponia temporanea e trattamento di inerti è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:<br>1) la localizzazione delle aree di deposito dovrà salvaguardare la conduzione delle colture esistenti e dovrà prevedere idonee piantumazioni al contorno con funzione di mitigazione e di filtro ambientale;<br>2) le attività di deponia temporanea di inerti saranno subordinate ad autorizzazione temporanea e al monitoraggio periodico delle condizioni ambientali e dell'utilizzo dei terreni;<br>3) è vietata la deponia di materiali inquinanti o nocivi. |
| N7: | In sede di PUD dovranno essere previsti interventi di mitigazione e filtro ambientale nei confronti delle visuali esterne, con particolare attenzione alla visibilità dalla struttura sanitaria posta a monte nel Comune di St. Pierre.<br>Inoltre si dovranno prevedere interventi atti a valorizzare la porzione di area boscata che interessa il PUD in oggetto. |
| N8: | |
| N9: | Il PUD deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute al Capo V delle NTA. |

# PUD

## Area: Ed101

## LOCALIZZAZIONE E DELIMITAZIONE DELLA SOTTOZONA SUBORDINATA A PUD ($LM_{PUD}$)




**INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO CATASTALE**
**FOGLIO 20 Scala 1:2.000**

**INDIVIDUAZIONE SU FOTO AEREA**
**Scala 1:5.000**