



**COMUNE DI MASONE**  
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

(nella forma semplificata ai sensi art. 38 bis della l.r. 26/1997 e s.m.)

**REDAZIONE GENERALE DEL PIANO**  
arch. Gianni PERUGGI  
con arch. Chiara ONORATO

**SERVIZIO URBANISTICA**  
del Comune di Masone

Geom. Giuseppe OTTONELLO

**ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**  
dott. geol. Elisabetta BARBORO

**RAPPORTO AMBIENTALE - l.r. 32/2012**  
arch. Chiara ONORATO

**RELAZIONE D'INCIDENZA**  
dott. Sergio FASANO

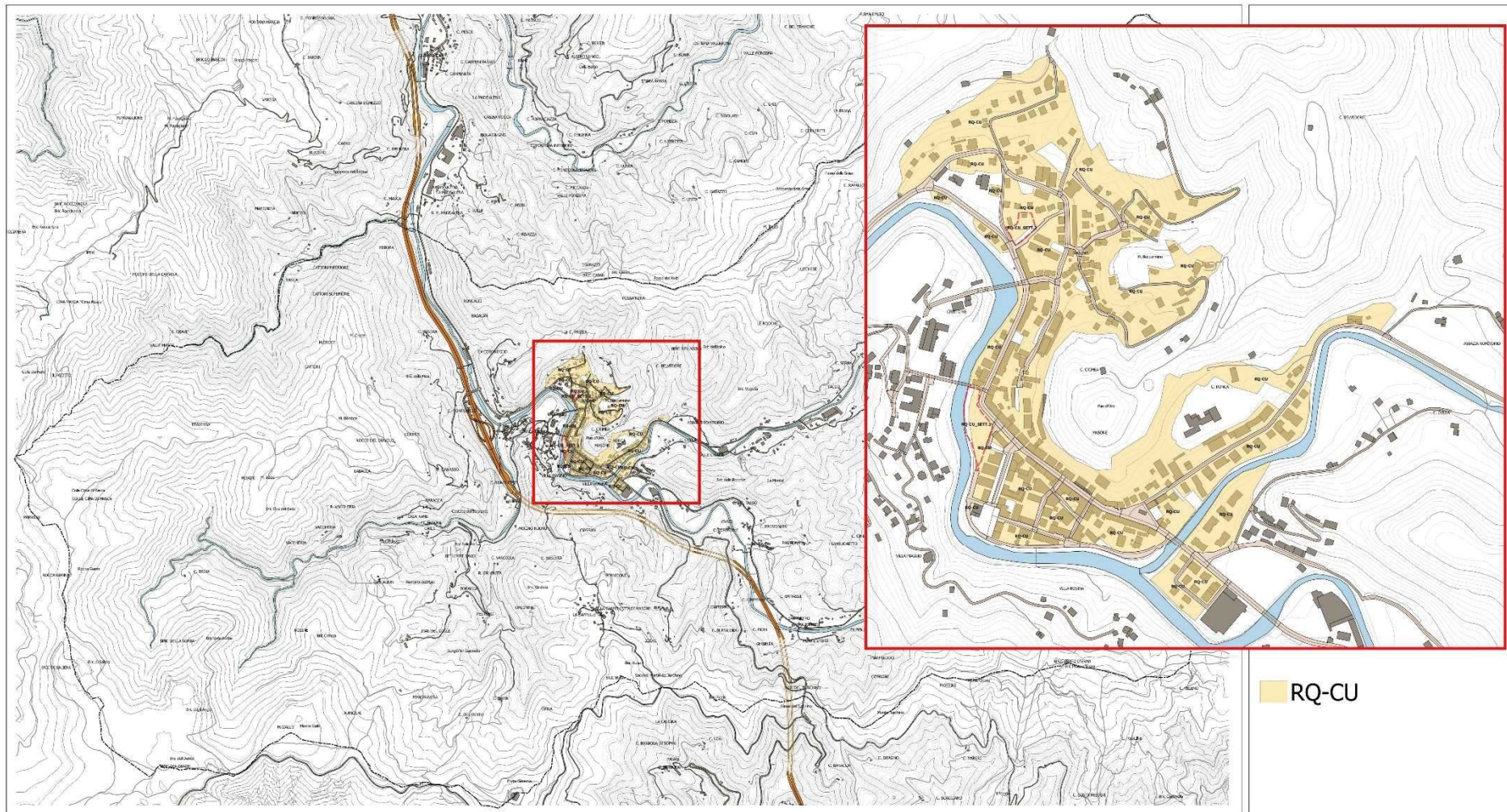
## STRUTTURA DEL PIANO

### NORME - PARTE SECONDA

### REPERTORIO DELLE SCHEDE DI AMBITO

**APPROVATO CON D.G.R. 1209 DEL 23/12/2021**

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO RQ-CU**



Comune di Masone Prot. n. 0000440 del 19-01-2022 - arrivo

<b>1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico</b>		
<b>Sigla Ambito:</b> <b>RQ-CU</b>	<b>Localizzazione territoriale dell'Ambito:</b> <b>Descrizione sintetica:</b> L'ambito si estende a comprendere l'impianto edificato del centro urbano disposto ad occupare la	<b>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</b>

	<p>piana in riva destra dello Stura e quella terminale del Vezzulla in cui si è sviluppata nel tempo l'edificazione di Masone lungo l'asse della statale, con una modesta estensione nella porzione più bassa della valletta tra il rilievo del Beccamine e quello del Pandolce sino al suo completamento negli ultimi decenni del secolo scorso che ha interessata prevalentemente la piana terminale del Vezzulla.</p> <p>All'interno dell'ambito "centro urbano" sono individuati due settori che meritano una puntuale disciplina, integrativa e ove occorre sostitutiva di quella generale.</p> <p>Settore n° 1 - Area ex cotonificio Cerusa Settore n° 2 . Area compresa tra via 13 Martiri/via Montegrappa</p> <p><b>Superficie territoriale dell'Ambito:</b> Superficie complessiva dell'Ambito mq. 246.754 <b>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:</b> DT = 0,78 mq/mq <b>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):</b> <b>Ambito n. 9</b></p>	Zona tipo <b>B</b>
<p><b>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</b></p> <p><b>Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;</b></p> <p><b>Bellezze d'insieme</b> <b>Bellezze individue:</b> <b>Vincoli puntuali</b> Ponte in pietra a tre archi sullo Stura Chiesa Parrocchiale Cristo Re</p> <p><b>Vincoli archeologici:</b> No</p> <p><b>Vincolo paesaggistico:</b> Art. 142 D.lgs. 42/2004 aree tutelate per legge (fascia di 150 metri dai corsi d'acqua relativamente alla porzione dell'ambito posta entro 150 m. dal torrente Vezzulla e non compresi in zona B del P.R.G.</p> <p><b>Vincolo idrogeologico;</b> SI per un'area limitata a valle del rilievo del Beccamine</p> <p><b>Vincolo per aree percorse da fuoco;</b> NO</p> <p><b>Vincolo cimiteriale;</b> NO</p> <p><b>Vincoli posti dai Piani di Bacino;</b> Presenza di condizioni di esondabilità molto elevata (sottoclasse 5i) o elevata (sottoclasse 4i) in porzioni marginali a confine con il corso del torr. Stura A monte di via Romitorio è presente una consistente area in condizioni di frana quiescente (sottoclasse 4g)</p> <p>Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; NO</p> <p>Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; NO</p>		

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.lgs. 42/2004 e s.m.)  
Tessuto Urbano TU

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:  
nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
	<b>Destinazione d'uso Residenza (R)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive realizzate all'interno di unità abitative comprese le unità abitative utilizzate quali "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, compresi gli spazi accessori. (R1)</li> <li>• Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)</li> <li>• Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie. (R3)</li> <li>• Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)</li> </ul>	SI	SI	NO	NO
	<b>Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alberghiera (T1)</li> <li>• Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi (T2)</li> <li>• Attività agrituristiche (T3)</li> <li>• Strutture ricettive all'aria aperta (T4)</li> </ul>	SI		NO	NO
		NO		NO	NO
	<b>Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività industriali ed artigianali utilizzanti</li> </ul>	SI Con esclusione della attività non	SI	NO	SI Limitatamente alle superfici utili già impegnate dalla

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

	<p>procedimenti per la produzione e la trasformazione di beni non compatibili con la residenza e relative strutture per il deposito e lo stoccaggio delle merci , comprese le attività direzionali connesse all'esercizio delle attività insediate (P1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività di deposito, movimentazione e distribuzione all'ingrosso connesse al sistema terziario e di materiali per l'edilizia. (P2)</li> </ul>	compatibili con la residenza indicate come P1			funzione con possibilità di incremento massimo del 15%.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività direzionali con esclusione di produzione di beni (P3)</li> </ul>	SI		NO	NO
	<p><b>Destinazione d'uso Commerciale (C)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribuzione al dettaglio nella forma dell'esercizio di vicinato, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)</li> <li>• Artigianale utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C3)</li> <li>• Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C4)</li> </ul>	SI		NO	NO.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribuzione al dettaglio estesa alla media struttura di vendita (C2)</li> </ul>	SI		NO	NO
	<p><b>Destinazione d'uso Rurale (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco.(A1)</li> <li>• Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche (A2)</li> </ul>	NO	NO		

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

	<b>Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)</b>	SI		NO	NO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spazi coperti e scoperti destinati al ricovero di autoveicoli di qualsiasi tipo non costituenti pertinenza rispetto a funzioni d'uso compatibili nella stessa zona, al rimessaggio di rimorchi, imbarcazioni e similari. (V1)</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spazi in volumi coperti destinati a fini commerciali esclusivamente per il parcheggio degli autoveicoli (V2)</li> </ul>	SI	SI		
	<b>Destinazione d'uso Servizi (S)</b>	SI		NO	NO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.</li> </ul>					
Le destinazioni funzionali non ammesse nella tabella delle destinazioni d'uso sono da considerarsi ad esaurimento, con ammissibilità esclusiva di interventi di tipo conservativo in assenza di potenziamento.					

<b>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla <b>pertinente</b> Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</b>	<b>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell'Ambito:</b> Per gli edifici "a villa" presenti aventi le caratteristiche di edificio di pregio come definito al punto 19.2 delle Norme Generali sono operanti le disposizioni indicate all'art. 20 delle stesse Norme...	<b>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:</b> non presenti
<b>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</b>	<p><b>Prescrizioni generali:</b> In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori d'insieme che caratterizzano l'ambiente del centro urbano, e a tal fine nel caso di ampliamento o di ricostruzione di volumetrie esistenti è prescritta l'adozione di soluzioni architettoniche coerenti con l'impianto generale dell'ambito con la riproposizione di caratteri costruttivi e compositivi costituenti valore identitario del sistema edificato..</p> <p>L'utilizzo di modelli costruttivi discostanti da quelli tradizionali, anche in relazione all'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili è ammesso condizionatamente alla effettiva validità architettonica delle soluzioni proposte ed all'effettiva efficienza nel contenimento dei consumi previsto.</p> <p>Gli spazi aperti costituiscono, nell'immagine del sistema insediato locale, componente fondamentale di una positiva qualità complessiva ed in tal senso vanno attentamente salvaguardati all'interno del loro delicato equilibrio con il sistema edificato.</p>	
<b>Interventi consentiti</b>		
<b>Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 30% % <b>Ammessa</b></b>		

	<p><b>Manutenzione ordinaria:</b> sempre ammessa con osservanza di quanto disposto al campo 17 in materia di regole per la qualità progettuale degli interventi.</p>
<p><b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):</b> Ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali ammesse.</p>	<p><b>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</b> sempre ammessa con osservanza di quanto disposto al campo 17 .</p> <p><b>Senza incremento delle unità abitative in edifici esistenti – SI</b></p> <p><b>Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI</b> Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 60. Il rispetto del parametro della "Superficie Utile" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento di una singola unità abitativa in due distinte unità, ciascuna comunque avente SU maggiore di mq.40</p>
<p><b>Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Senza cambio d'uso:</b> ammesso senza condizioni</li> <li>2) <b>Con cambio d'uso compatibile:</b> ammesso, con le condizioni sull'incremento delle unità abitative indicato per le manutenzioni straordinarie.</li> </ol>	<p><b>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Modifiche esterne:</b> ammesse ove siano coerenti con i caratteri tipologici i presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto.</li> <li>2) <b>Cambio d'uso con opere edilizie:</b> Ammessa tra le funzioni consentite nell'ambito con le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non sono ammessi con diretto titolo abilitativo interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di superfici presenti in edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U.</li> <li>• La conversione all'uso residenziale di parti di superfici esistenti non aventi tale destinazione pur all'interno di edifici a dominante residenziale è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 30% della S.U. complessiva preesistente già destinata a tale uso nello stesso edificio.</li> <li>• Nel caso di conversione di interi edifici aventi in precedenza diversa destinazione dominante verso la destinazione residenziale il rilascio del titolo edilizio resta subordinato a convenzione con il Comune volta a garantire l'obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedere al Comune in misura non inferiore a 1/5 della S.U. residenziale prevista, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici.</li> </ul> </li> <li>3) <b>Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;</b> ammessa</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.lgs. 42/2004 e s.m.:</b> ammesso all'interno del medesimo lotto con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.</li> <li><b>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</b> ammesso esclusivamente laddove le strutture in elevazione in muratura esistenti presentino una superficie non inferiore al 50% di quella propria della preesistente consistenza volumetrica.</li> <li>- <b>Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.lgs. 42/2004 e s.m.:</b> ammessa</li> <li>- <b>Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.lgs. 42/2004 e s.m.:</b> ammessa all'interno dello stesso lotto di proprietà contigua con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente, di osservanza dei parametri edilizi previsti nell'ambito, fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.</li> </ul>
	<p><b>NUOVA COSTRUZIONE</b> (art. 3, comma 1, letto. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> <p><b>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione non superiore al 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m. ) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.</b></p> <p>E' ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento volumetrico degli edifici esistenti a carattere residenziale, motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale, che non abbiano mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento, in misura del 20% . Nel caso di volumi costituenti pertinenza del sistema residenziale l'incremento massimo è contenuto nel massimo di mc. 25.</p> <p>Ove l'intervento di ampliamento operi su edifici aventi altra funzione d'uso ammessa nell'ambito, l' incremento di volume motivato da esigenze funzionali, resta limitato al 1/10 del volume preesistente e non può essere in ogni caso superiore a mc. 25.</p> <p><b>Ampliamento planimetrico:</b> consentito con osservanza delle Distanze come segue: Distanza minima dai confini m. 5,00 Distanza dalle altre costruzioni m. 10,00 Distanze dalle strade carrabili m. 5 o se minore non inferiore per allineamento a quella preesistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ampliamento planimetrico e altimetrico:</b> ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue</li> <li>- <b>Solo sopraelevazione:</b> da contenersi entro un massimo di m. 0,20 rispetto all'altezza massima preesistente nell'edificio.</li> </ul> <p><b>Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC e condizionatamente al contenuto di riqualificazione urbana in attuazione degli artt. 29 ter e 29 quinquies della L.R. 36/1997 e s.m.</b></p> <p><b>Densità fondiaria massima: 0,70 mq/mq</b></p>



**2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali**

Ove individuato d'intesa con il Comune, al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che si accompagni ad un miglioramento delle dotazioni pubbliche in particolare nel settore della viabilità e dei parcheggi sono consentiti interventi di incremento volumetrico dei fabbricati già esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. previgente di volume sino a mc. 600, , sino al 30 % della volumetria originaria nell'ambito delle destinazioni ammesse, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

L'incremento volumetrico dovrà sino al 20% essere considerato come proprio ai sensi delle disposizioni di cui alla D.G.R. del 11 maggio 2017 e per il restante 10% dovrà utilizzare credito edilizio.

Relativamente ai fabbricati a dominante residenziale costituenti la schiera di antico impianto aventi fronte principale verso via Marconi e via Roma al fine della riqualificazione e ricomposizione delle fronti posteriori e del contestuale incremento delle dotazioni delle aree pubbliche in contiguità l'incremento volumetrico del 30% viene esteso anche agli interventi aventi per oggetto un intero corpo di fabbrica della schiera anche se volume maggiore di mc. 600, alla condizione che complessivamente l'incremento non ecceda il volume di mc. 200 maggiorabile di mc. 1,00 per ogni mq. di superficie scoperta di nuova realizzazione destinata a parcheggio o a spazio pubblico da cedere gratuitamente al Comune compresa all'interno dello stesso ambito entro una distanza massima di m. 100 dal volume oggetto di intervento.

Nel caso di cui sopra l'incremento volumetrico ammesso è da considerarsi interamente proprio alle condizioni sopra richiamate e la densità territoriale massima da osservare può elevarsi sino ad una maggiorazione del 15% rispetto a quella rilevabile in corrispondenza di un settore di superficie di almeno mq. 2000 comprendente il fabbricato oggetto di intervento di forma regolare, delimitato da viabilità pubblica.

In deroga a quanto disposto in via generale nel caso di interventi di cui al presente punto (schiera di via Marconi e via Roma) la DF risultante dall'intervento non potrà in ogni caso eccedere quella esistente nello stesso lotto al momento dell'adozione del presente Piano maggiorato del 10%.

**3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali**

Ammesso come proprio nella misura massima del 15 % del volume preesistente della pertinenza.

**Ampliamento planimetrico:**

con osservanza di Distanza dai confini non inferiore a m. 3,00 e tra le costruzioni in misura non inferiore a m.10,00, e senza riduzione delle distanze preesistenti dalle strade , fatto salvo il caso degli interventi interessanti i fabbricati della schiera edificata lungo via Marconi e via Roma, ove la distanza minima dai confini è ridotta a m. 1,50 e non viene disposta una distanza minima dalle strade pubbliche.

**Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'altezza sotto indicata.

**Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza esistente nel fabbricato oggetto di intervento per un massimo di m . 0,50.

**4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:**

Ammesso come proprio nella misura massima del 15% della volumetria esistente per un massimo non valicabile di mc. 30

**Ampliamento planimetrico:** con osservanza di Distanza dai confini non inferiore a m. 5,00 e tra le costruzioni in misura non

inferiore a m.10,00, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fatta salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.

**Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'altezza sotto indicata.

**Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza esistente nel fabbricato oggetto di intervento per un massimo di m . 0,50.

**Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**

- Densità fondiaria massima:

**0,70 mq/mq.**

5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione che possiedono le condizioni indicate all'art. 18.3 delle Norme Generali in attuazione degli artt. 29 ter e 20 quinquies della L.R. 36/97 e s.m**

**Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**

ammesso limitatamente all'osservanza di una distanza tra il nuovo ed il vecchio sedime non superiore a m. 6

**Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Limitatamente a edifici aventi una volumetria non superiore a mc 1000 con un incremento ammissibile fino al 15% del volume esistente .

L'incremento di volume è da considerarsi proprio e non necessita di utilizzo di credito edilizio.

**Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**

Ammesso senza incremento volumetrico nei limiti di una distanza massima tra il perimetro del lotto originario e quello in cui viene collocata la ricostruzione di m. 50.

**a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento volumetrico**

ammesso con un incremento ammissibile fino al 15% del volume esistente esclusivamente laddove la demolizione dell'edificio nel sito originario comporti il miglioramento della viabilità pubblica o il potenziamento delle infrastrutture per la sosta autoveicolare pubblica, con cessione gratuita delle relative superfici al Comune.

**b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico**

non ammesso

6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:**

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso limitatamente all'osservanza di una distanza tra il nuovo ed il vecchio sedime non superiore a m. 20

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico,** ammesso solo per edifici aventi volumetria sino a mc. 1000 con incremento volumetrico 15% da considerarsi interamente proprio.

	<p>- <b>Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito:</b> Ammesso senza incremento volumetrico nei limiti di una distanza massima tra il perimetro del lotto originario e quello in cui viene collocata la ricostruzione di m. 50.</p> <p><b>Parametri edilizi della riedificazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indice di permeabilità territoriale/fondario IP min. 50% (n. 10 RET)</li> <li>• DF minima tra le costruzioni m. 10,00</li> <li>• DC m. 5,00</li> <li>• Distanze dalle strade carrabili m. 5</li> <li>• H max m. 7,50</li> </ul> <p><b>b) per trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico non ammesso</b></p> <p><b>1) Costruzione di nuovi edifici:</b>  <b>Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.F.)</b>  <b>I.F. = 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)</b></p> <p>La nuova edificazione autonoma per le funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito come individuate nel campo n° 5</p> <p>a) E' ammessa, con utilizzo dell'I.F. d'ambito, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 1.250 mq. da asservirsi alla nuova edificazione.</p> <p>b) E' ammessa la possibilità di maggiorazione della S.U. realizzabile con apporto di S.U. derivante da asservimento di superfici anche non contigue presenti nel medesimo Ambito oltre che da credito edilizio disponibile in misura non accedente il 20% di quello derivante dall'asservimenti di aree contigue, nel rispetto comunque di un rapporto massimo di densità edilizia da osservarsi nel lotto contiguo in cui si situa l'intervento di 0,20 mq/mq (pari a un quarto della DF esistente nell'ambito)</p> <p>c) La nuova edificazione autonoma a fini residenziali complessivamente prevista per l'ambito, escludendo quella già prevista nei due settori in esso compresi, non può eccedere, per la durata del Piano, la soglia massima di mq. <b>1.500 (millecinquecento)</b></p> <p><b>2) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali non ammessa</b></p>
--	--

<p><b>8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</b></p>	<p>Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza di quanto prescritto all'art. 43 delle Norme generali.</p> <p>- <b>Coperture:</b></p> <p>Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50. Non è ammessa la formazione di terrazzi a tasca.</p> <p>I terrazzi eventualmente esistenti nelle coperture (terrazzi a tasca, attici) possono essere sempre ricomposti con la ridefinizione completa dalla falda di copertura in cui insistono, Tale intervento, che può prevedere la formazione di abbaini in corrispondenza dell'apertura preesistente non comporta convenzionalmente incremento di volume o della SU del fabbricato.</p>
---	--

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

	<p><b>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti</b>                  Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.</p> <p><b>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:</b>                  m. 0,80 salvo le limitazioni di cui al punto precedente sulla elevazione della quota d'imposta.</p> <p><b>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:</b>                  max 10%</p> <p><b>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:</b>                  Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 20% della sua superficie.</p> <p><b>Dimensione degli abbaini:</b> larghezza massima m. 1,80</p> <p><b>Tipologia costruttiva dei terrazzi:</b>                  non ammessi i terrazzi a tasca</p> <p><b>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</b>                  - <b>Intervento ammesso:</b> a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 43 delle Norme generali.</p>
<p><b>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</b>                  (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</p>	<p><b>Superficie accessoria</b>                  In tutti gli edifici oggetto di intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione la Superficie Accessoria non può eccedere il 30% della SU (superficie utile) dello stesso edificio</p>
<p><b>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p><b>Volume chiuso max. 20 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)</b>                  La formazione di pertinenze è ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà e posti ad una distanza non superiore a m. 10 rispetto all'edificio principale, e con una S.U. massima di 8 mq. se realizzate fuori terra e di mq. 15 se entroterra.                  Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti al precedente campo 7 con la riduzione a m. 3 della DF nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 1,50 con osservanza di una altezza massima non maggiore di m. 2,80                  Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fermo restando che è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 alle condizioni stabilite al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. e nella dimensione massima ivi indicata rispetto alla S.U. principale cui viene asservita, è altresì consentito che l'autorimessa sia realizzata fuori terra sino alla dimensione ivi indicata nel citato art. 19 della L.R. 16/2008 rispetto alla S.U. principale cui viene asservita, con l'osservanza dei parametri edilizi di cui al precedente punto 2) ed a condizione che il rapporto di copertura RC del lotto in cui si colloca l'intervento resti inferiore a 1/2. E' in questo caso prescritta l'osservanza di distanza minima dal ciglio della carreggiata stradale pubblica di m. 4,00. E' ammessa la costruzione dell'autorimessa in aderenza all'edificio principale a condizione dell'accordo tra le proprietà interessate con la possibilità dell'uso del solaio di copertura quale terrazzo agibile dall'edificio principale,.</p>
<p><b>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione</b></p>	<p>Non sono ammessi nell'Ambito volumi accessibili ulteriori destinati a impianti al servizio di superfici con funzione produttiva</p>

<p>produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p>	<p>(industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) rispetto ai volumi già presenti con tali funzioni. Eventuali impianti (condizionatori d'aria, aerotermi, bruciatori e caldaie e simili) ove previsti all'esterno degli edifici debbono essere contenuti nella maggior misura possibile ed essere collocati in modo da non arrecare pregiudizio di alcun tipo al prevalente sistema residenziale presente nell'immediato intorno, né compromissione dell'immagine paesistica dei siti interessati.</p>
<p>12 - Disciplina dei parcheggi privati (art.19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r.16/2008 e s.m.)</p>	<p><b>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</b>  <b>Per gli interventi che comportino:</b></p> <p><b>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:</b>          Nel caso di incremento del numero delle unità immobiliari abitative derivanti da frazionamento di unità esistenti è previsto obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti.          Nel caso di solo incremento superiore a mq. 100 della superficie utile di immobili aventi già destinazione abitativa o commerciale è previsto l'obbligo di reperimento di una superficie di parcheggio pertinenziale in misura non inferiore a 1/3 della maggiore superficie eccedente i 100 mq. con un minimo comunque da prevedersi di 12,50 mq.          In ambedue i casi che precedono. quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe entro un raggio di distanza non inferiore a m. 200 l'obbligo può essere sostituito dal versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di pari area di parcheggio pertinenziale nella stessa zona.</p> <p><b>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:</b>          Nel caso di mutamento verso la destinazione residenziale di intero fabbricato, ove ammesso, obbligo di nuova dotazione di parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità immobiliare nuova, ovvero, quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe entro un raggio di distanza non inferiore a m. 200, versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di pari numero di parcheggi pertinenziali di pari superficie.</p> <p><b>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:</b>          Non è previsto obbligo di nuova dotazione di parcheggi privati salvo il caso di Incremento del numero delle unità abitative originarie o derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, nel qual caso il pertinente titolo edilizio resta subordinato agli obblighi previsti al precedente punto 1)</p> <p><b>Caratteristiche costruttive</b>          L'area di parcheggio ove prevista a cielo aperto dovrà essere sistemata garantendo una sufficiente permeabilità del suolo con osservanza delle tipologie di pavimentazione che seguono :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lapidei di tipo locale disposti ad "opus incertum" o a giunti paralleli.</li> <li>• auto-bloccanti in calcestruzzo colorato frammisto a prato, elementi in cotto con superficie naturale</li> <li>• manto asfaltico se in contiguità con superfici stradali asfaltate</li> </ul> <p>La superficie di parcheggio potrà essere provvista di pergolato privo di chiusure perimetrali con copertura leggera in materiali tradizionali.</p>

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

Comune di Masone Prot. n. 0000440 del 19-01-2022 - arrivo

	<p>Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 alle condizioni stabilite al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. e nella dimensione massima ivi indicata rispetto alla S.U. principale cui viene asservita.</p> <p>Il parcheggio potrà altresì essere realizzato in nuovo volume fuori terra nella dimensione indicata nel citato art. 19 della L.R. 16/2008 rispetto alla S.U. principale cui viene asservito, con l'osservanza dei parametri edilizi previsti nel precedente quadro 10 (Disciplina delle pertinenze)) ed a condizione che il rapporto di copertura RC del lotto in cui si colloca l'intervento resti inferiore a 1/2. E' in questo caso prescritta l'osservanza di distanza minima dal ciglio della carreggiata stradale pubblica di m. 4,00. E' ammessa la costruzione dell'autorimessa in aderenza all'edificio principale a condizione dell'accordo tra le proprietà interessate con la possibilità dell'uso del solaio di copertura quale terrazzo agibile dall'edificio principale</p>
	<p><b>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</b></p> <p><b>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) del fabbricato cui sono pertinenti</b></p> <p><b>2) Caratteristiche costruttive:</b>          Le superfici di parcheggio possono essere realizzate:</p> <p>a) a cielo aperto garantendo una sufficiente permeabilità del suolo osservando una delle tipologie di pavimentazione che seguono :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lapidei di tipo locale disposti ad "opus incertum" o a giunti paralleli.</li> <li>• auto-bloccanti in calcestruzzo colorato frammisto a prato, o mattonata in cotto</li> <li>• in asfalto slo se in connessione diretta con superfici stradali già provviste di manto asfaltico.</li> </ul> <p>La superficie di parcheggio potrà essere provvista di pergolato privo di chiusure perimetrali con copertura leggera in materiali tradizionali.</p> <p>b) Al piano terreno della costruzione o in piano seminterrato a condizione che la superficie del parcheggio non fuoriesca dal sedime principale della costruzione fuori terra in misura maggiore del 50% della superficie del sedime principale.</p> <p>c) In volume interrato a condizione che rispetto alla superficie libera del lotto la superficie del parcheggio non ecceda il 50%.</p>
	<p><b>Parcheggi privati non pertinenziali:</b></p> <p><b>1) Parametri dimensionali:</b>          E' ammessa la formazione di parcheggi privati non pertinenziali sia in superficie scoperta che in volume fuori terra con utilizzo dell'I.F. d'ambito su lotti liberi con osservanza di un rapporto di copertura massimo del 50%, e osservanza dei seguenti parametri edilizi.          DF minima (distanza dai fabbricati) m. 10,00          DC min: (distanza da confini) m. 5,00          DS min (distanza strade) m. 3,00          H max (altezza massima) m. 3,00</p> <p>E' ammessa altresì la formazione di superfici di parcheggio in vano interrato o seminterrato in un solo piano con obbligo di osservanza delle distanze di cui al punto precedente per le porzioni di volume emergenti dal terreno sistemato.</p> <p><b>2) Caratteristiche costruttive:</b>          Nel caso di superfici scoperte dovrà essere garantita la permanenza di una sufficiente permeabilità del suolo osservando una delle tipologie di pavimentazione che seguono:          con elementi lapidei di tipo locale disposti ad "opus incertum" o a giunti paralleli.          auto-bloccanti in calcestruzzo colorato frammisto a prato, o mattonata in cotto          in asfalto slo se in connessione diretta con superfici stradali già provviste di manto asfaltico.          La superficie di parcheggio potrà essere provvista di pergolato privo di chiusure perimetrali con copertura leggera in materiali tradizionali, e</p>

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

	<p>di una accurata sistemazione delle eventuali acque di deflusso nella rete comunale.                      Per ogni 6 posti auto è obbligatoria la colloca di un albero di alto/medio fusto di essenza locale.                      I volumi destinati al parcheggio dovranno avere forma regolare semplice con copertura piana sistemata ove possibile con il sistema del "tetto verde", con rivestimento dei perimetri in intonaco o lastre lapidee.                      Il Comune, ove necessario per garantire la sicurezza della viabilità pubblica, potrà prescrivere particolari modalità per la sistemazione degli accessi al parcheggio.</p>
<b>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</b>	<p><b>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale</b>                      In tutti gli interventi di nuova edificazione o di riqualificazione con ristrutturazione edilizia integrale del patrimonio edilizio esistente è stabilito il conseguimento di un bonus volumetrico utilizzabile nell'intervento stesso pari al 3% della volumetria oggetto di intervento oltre, nel caso di intervento sull'esistente con incremento volumetrico, ad una maggiorazione del 20% del volume aggiuntivo già disponibile a condizione del raggiungimento di una copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore di almeno il 50 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge.</p>
<b>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</b>	<p><b>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</b>                      Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DF minima tra le costruzioni m. 10,00</li> <li>• DC m. 5,00</li> </ul>
<b>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DS m. 5,00</li> </ul>
<b>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</b>	<p>L'ambito è privo di indice di edificabilità.                      Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.</p>
<b>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi</b>	<p>In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso favorire l'identità propria del Centro, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, che ne contribuiscono alla positiva definizione, al fine di favorirne sistemazioni a verde con congrui arredi, coerenti con le tradizioni locali.                      Gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti dovranno favorire la conservazione dell'immagine dei prospetti disposti verso le vie pubbliche principali (via Marconi, via Roma), riprendendone ove già presente l'apparato decorativo..                      In genere nelle coperture dovranno essere riprese le forme esistenti, con manto realizzato secondo i modelli tradizionali, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria, escludendo la formazione di terrazzi a pozzo o altri elementi estranei alla tradizione locale. In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.                      Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, con tipologie mutate dai linguaggi propri dell'architettura</p>

moderna, devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;

La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Terrazzi potranno essere realizzati in corrispondenza di volumi esistenti, resi praticabili e accessibili in copertura.

In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne .

Gli interventi di integrazione volumetrica degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione dell'aggiunta, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

In via indicativa sono da applicarsi i criteri che seguono::

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di  $\frac{1}{2}$  di quella del lato del prospetto interessato.

La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di rivestimento analogo a quello della copertura principale.

In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione del giardino, dei percorsi pedonali coperti e scoperti eventualmente presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.



RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

Comune di Masone Prot. n. 0000440 del 19-01-2022 - arrivo

<p><b>18 – Disciplina geologica</b></p>	<p>Nelle porzioni dell'Ambito interessate da classi di criticità sono da osservarsi le disposizioni delle Norme Geologiche di Attuazione come da indicazioni che seguono:  <b>Rif. tavola zonizzazione e suscettività d'uso</b></p> <table border="1" data-bbox="696 280 2139 563"> <thead> <tr> <th>Identificazione zona</th> <th>Classe e sottoclasse</th> <th>Codice di origine</th> <th>Riferimento normativo NORME GEOLOGICHE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td><b>4</b></td> <td></td> <td><b>Art. 18 pag.</b></td> </tr> <tr> <td>Aree a monte di via Romitorio</td> <td>4g</td> <td>Fq</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Margini lungo il torr. Stura</td> <td>4i</td> <td>Fascia B</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>5</b></td> <td></td> <td><b>Art. 19 pag.</b></td> </tr> <tr> <td>Margini lungo il torr. Stura</td> <td>5i</td> <td>Fascia A</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Identificazione zona	Classe e sottoclasse	Codice di origine	Riferimento normativo NORME GEOLOGICHE		<b>4</b>		<b>Art. 18 pag.</b>	Aree a monte di via Romitorio	4g	Fq		Margini lungo il torr. Stura	4i	Fascia B			<b>5</b>		<b>Art. 19 pag.</b>	Margini lungo il torr. Stura	5i	Fascia A	
Identificazione zona	Classe e sottoclasse	Codice di origine	Riferimento normativo NORME GEOLOGICHE																						
	<b>4</b>		<b>Art. 18 pag.</b>																						
Aree a monte di via Romitorio	4g	Fq																							
Margini lungo il torr. Stura	4i	Fascia B																							
	<b>5</b>		<b>Art. 19 pag.</b>																						
Margini lungo il torr. Stura	5i	Fascia A																							
<p><b>19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.</b></p>	<p>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)</p> <p>Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.</p> <p>L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.L.</p>																								
<p><b>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</b></p>	<p>(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)</p> <p>Nel territorio comunale non sono presenti o previsti stabilimenti soggetti a R.I.R.</p>																								
<p><b>21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</b></p>	<p><b>Tipo di Intervento:</b></p> <p><b>1) Titolo abilitativo diretto:</b> in tutti gli interventi fatti salvi quelli indicati sotto.</p> <p><b>2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):</b> nel caso di interventi di ristrutturazione verso la destinazione residenziale di interi edifici aventi altra destinazione, o di interventi volti alla riqualificazione interessanti le porzioni restrostatiai fabbricati lungo via Marconi e via Roma, come disciplinato puntualmente al precedente punto 7 (ampliamenti volumetrici sub 2). Ambedue gli interventi comportano obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di cessione di aree al Comune a fini pubblici.</p>																								
<p><b>22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione</b></p>	<p>L'entità delle dotazioni territoriali accollata al soggetto attuatore nel caso di interventi per i quali è previsto il rilascio del titolo edilizio soggetto a convenzione sono indicati nel dettaglio nel campo pertinente all'intervento della presente scheda, con particolare riguardo a quanto previsto nel successivo campo 27 relativamente al Settore n° 1 ex Cotonificio Cerusa e al settore n° 2</p>																								

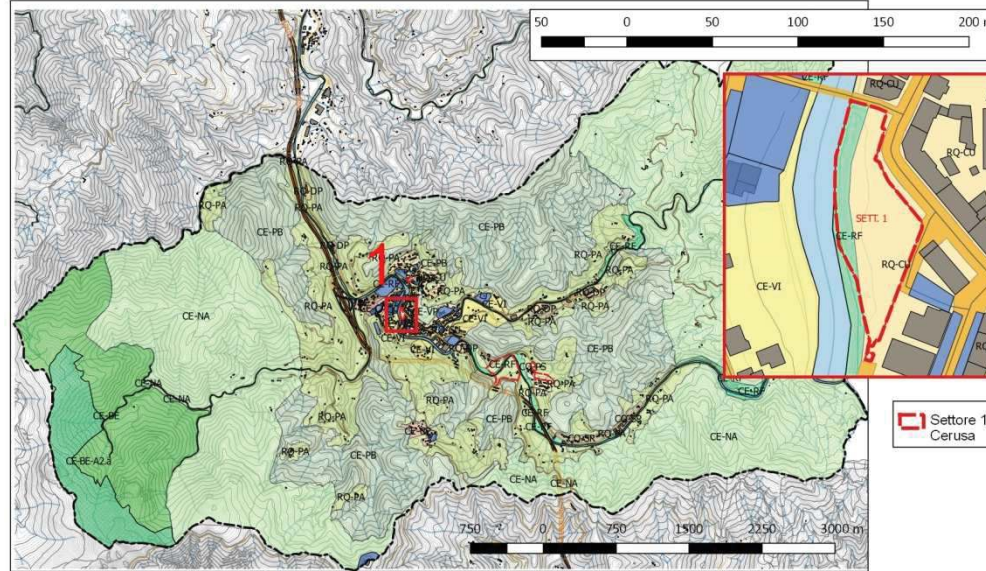
RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

(R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
<b>23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l’Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)</b>	All’interno dell’ambito non sono in corso interventi infrastrutturali di rilievo
<b>24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell’Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS</b>	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.
<b>25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell’Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)</b>	<p><b>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell’Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:</b></p> <p><b>1) perimetro dell’Ambito:</b> è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell’ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale già compresa in prevalenza all’interno dell’ambito.</p> <p><b>2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:</b> nessuna flessibilità</p> <p><b>3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:</b> nessuna flessibilità</p> <p><b>4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):</b> : nessuna flessibilità</p> <p><b>5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:</b> non pertinente</p> <p><b>6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:</b> ove l’intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per il servizio o l’indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi, siano oggetto di limitata modifica all’interno del medesimo plesso d’ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.</p> <p><b>7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:</b> nessuna flessibilità</p>
<b>26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell’Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)</b>	Le disposizioni proprie dello S.U.A. vigente relativo all’area dell’ex Cotonificio Cerusa sono da considerarsi integrate da quelle specificate nel seguito quale disciplina dell’apposito settore n° 1

ARTICOLAZIONE IN SETTORI A DISCIPLINA PARTICOLARE

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE

Settore N° 1 – ex Cottonificio Cerusa



Superficie del settore mq. 4.870 circa

Il settore corrisponde ad un'area un tempo sede di un fabbricato industriale (ex Cottonificio Cerusa) nella quale, in ottemperanza ad una convenzione con il Comune stipulata in data 30 Dicembre 2009 attuative delle previsioni di uno S.U.A. in allora approvato e tuttora vigente, destinato alla formazione di un complesso insediato residenziale e commerciale avente una superficie utile di piano sino a mq. 5.875. Lo S.U.A. approvato in osservanza del P.R.G. vigente al momento prevedeva la possibilità di ricostruire un'entità di mq. lordi di piano sino a 2/3 ( 5.571,91) rispetto a i quelli presistenti nel fabbricato industriale originario (mq. 8.363,87)

In attuazione di detto strumento attuativo si era provveduto nel tempo alla demolizione dell'edificio industriale esistente "Ex Cerusa" che originariamente assommava una superficie di piano complessiva di circa 8.364 mq. con un volume di oltre 25 mila metri cubi e alla

realizzazione di tutte le opere di messa in sicurezza idraulica nei confronti del contiguo torrente Stura consistenti nella demolizione ed arretramento con ricostruzione di un consistente tratto della difesa spondale, in conformità al progetto idraulico conforma a quanto indicato nel vigente Piano di Bacino.

Lo S.U.A. prevedeva la formazione di un complesso edificato, con destinazione residenziale e in parte commerciale, articolato in tre distinti edifici fuori terra (tre piani oltre che per due di essi muniti un piano mansarda) e due piani interrati destinati in prevalenza ai parcheggi sia pertinenziali che pubblici, con una dotazione di spazi costituenti standard urbanistico tale da soddisfare i parametri al momento richiesti.

La sistemazione planimetrica era così composta:



La Disciplina urbanistica prevista disponeva:

**SUPERFICIE DI PIANO AMMESSA IN MQ.**

	CORPO DI FABBRICA "A"	CORPO DI FABBRICA "B"	CORPO DI FABBRICA "C"	TOTALE
AREA COMMERCIALE	482	124	675	1.281
PIANO PRIMO	330	160	461	951
PIANO SECONDO	330	166	377	873
PIANO TERZO	330	166	377	873
PIANO MANSARDA	250	0	212	462

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

Comune di Masone Prot. n. 0000440 del 19-01-2022 - arrivo

		<b>SOMMANO IN TOTALE MQ.</b>	<b>4.440</b>
TOTALE SUPERFICIE AD USO RESDENZIALI MQ.		3.159	71%
TOTALE SUPERFICIE AD USO COMMERCIALE MQ.		1.281	29%
<b>VOLUME EDILIZIO PREVISTO</b>			
VOLUME ABITABILE LORDO AD USO RESIDENZIALE metri cubi		12.129,50	66%
VOLUME ABITABILE LORDO AD USO COMMERCIALE metri cubi		6.11,83	34%
<b>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI / FUNZIONALI (rif. Art. 5 del PRG) in mq.</b>			
pertinenziali	Sup. servita	Richiesti da PRG	previsti
LEGATI A DESTUNAZIONE RESIDENZIALE	3.563	1.080	1.657
LEGATI A DESTNAZIONE COMMERCIALE	1.366	546	755
SUPERFICI D PARCHEGGIO PRIVATO ULTERIORI			1.000
<b>DOTAZIONI DI SUPERFICI DI STANDARD URBANISTICO</b>			
Abitanti insediabili n° 164			
Mq. di sup. abitabile/commerciale complessiva 4.929 / valore ( 30 mq/ab) -			
Dotazione minima di Standard da D.M. 2/4/1968 – mq 9 per abitante –			
Dotazione	Richiesti.	previsti	
Parcheggi 1,25 mq/ab,	mq. 205	Mq. 113 oltre a mq. 92 da monetizzare	
Altro (VAP , ISTR, I.C.) 7.75 mq/ab,	mq. 1.271	Mq. 1.718	
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 1.476</b>	<b>Mq. 1.923</b>	
<b>DETTAGLIO SPAZIO VERDE CON FUNZIONE RICREATIVA O AMBIENTALE DESTINATO A USO PUBBLICO in mq.</b>			
AREE VERDI	425		
SPAZI DI RELAZIONE	638		
PERCORSI PEDONAòI	200		
PASSEGGIATA PANORAMICA	455		
<b>TOTALE</b>	<b>1,718</b>		
Sono inoltre revisti i seguenti spazi ad uso pubblico			
SPAZIO DEL PORTICATO APERTRO A PUBBLICO TRANSITO MQ. 595			
RAMPA DI ACCESSO AL PARCHEGGIO (uso misto) MQ. 53			
I lavori allo stato risultano interrotti da diversi anni, con conseguente presenza di conseguenti condizioni di degrado e sottoutilizzo di un'area centrale del capoluogo, di talché il PUC ne prevede possibilità di sistemazioni alternative all'attuazione dello SUA, che per le loro			

caratteristiche di certo minore incidenza sul carico urbanistico complessivo e sul correlativo fabbisogno di standard urbanistici , possono essere ascritte ai margini di flessibilità del Piano (Art. 43 , 1\* comma L.R. 34/1997 e s.m.) come rubricate ai successivi punti 1 e 2

1) All'interno del settore, in luogo dell'attuazione delle previsione del vigente Piano Particolareggiato e ferma restando l'avvenuta realizzazione degli interventi di difesa spondale del torrente Stura, è ammessa la realizzazione di un progetto unitario, esteso all'intero settore avente i seguenti contenuti, e ferma restando l'osservanza delle disposizioni al momento vigenti della V.B.P. del PAI; S.U. massima realizzabile mq. 3.200 pari all'applicazione sull'intero settore di un indice di fabbricabilità massimo pari a 0,65 mq/mq, con destinazione dominante residenziale e ammissibilità di funzione commerciale in misura non superiore al 40% e non inferiore al 25% della superficie ammissibile.

Numero di piani fuori terra massimo previsto n° 3 oltre il piano terreno.

Obbligo di realizzazione, anche in volume interrato, di parcheggi pertinenziali alle funzioni abitative nella misura prevista all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. e di parcheggi pertinenziali alla funzione commerciale in misura conforme alle disposizioni in materia di urbanistica commerciale al momento vigenti.

E' inoltre ammessa la formazione di superfici di parcheggio commerciali in misura massima di mq. 300.

La formazione di pertinenze (con esclusione dei parcheggi) è ammessa in misura massima del 20% della S.U. complessiva.

Il tutto con osservanza dello schema indicativo di assetto indicato in calce al presente campo, con obbligo della suddivisione dell'edificazione fuori terra in due distinti edifici aventi analoghe caratteristiche architettoniche e simili dimensioni.

#### Parametri Edilizi dell'edificazione

- DF minima tra le costruzioni m. 10,00
- DC m. 5,00
- Distanze dalle strade carrabili m. 5
- H max m. 13,50

Dotazioni infrastrutturali e di pubblico servizio di cui viene prevista la realizzazione in acollo al soggetto attuatore dell'intervento.

1) Formazione di Parcheggi pubblici a raso per almeno 105 (centocinque) metri quadrati;

2) Realizzazione di una viabilità carrabile e ciclo-pedonale lungo torrente completa di tutti i sottoservizi, pavimentazione in elementi autobloccanti e presenza di arredi a verde e parapetto di protezione lungo il percorso lato fiume a costituire collegamento tra viale Vittorio Veneto e Via Pallavicini per una superficie complessiva di almeno mq. 1600 (milleseicento);

3) Formazione di Viabilità pedonale e di spazi di relazione con arredi e verde nella parte verso via Roma e Via V. veneto per una superficie minima di 850 (ottocentocinquanta) mq.

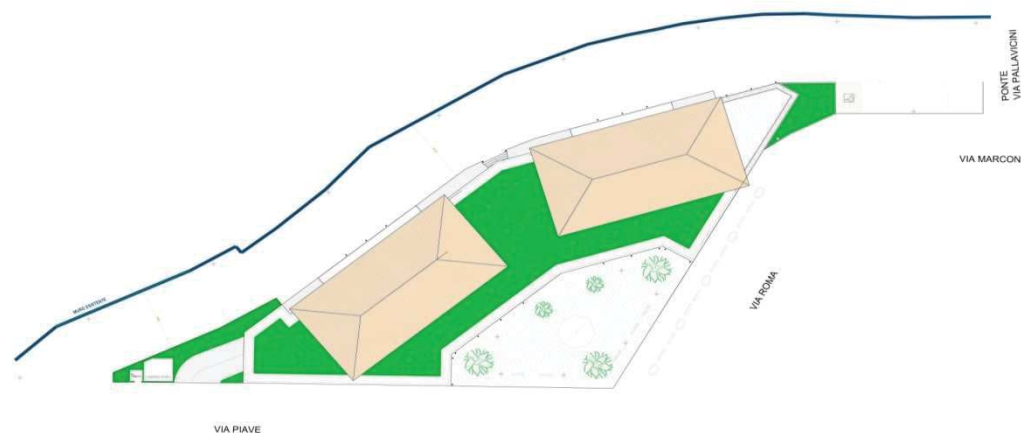
4) Tutte le aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici dovranno essere provvisti di tutti gli impianti tecnici propri dell'area urbana completi di apparecchi di illuminazione pubblica su palo, a muro e/o a terra con corpi illuminanti a led;

#### Modalità di attuazione degli interventi

Viene previsto il rilascio di permesso di costruire unitario soggetto all'obbligo di stipula di una convenzione con il Comune atta a garantire la formazione delle opere pubbliche prevista ed il loro trasferimento alla proprietà comunale, o comunque all'uso pubblico permanente.

Condizione per l'attuazione dell'intervento è che devono essere completati i pertinenti procedimenti di bonifica ai sensi del Titolo V della Parte IV del D.lgs e s.m.i. prima del rilascio dei pertinenti titoli edilizi.

#### Schema indicativo di assetto dell'intervento

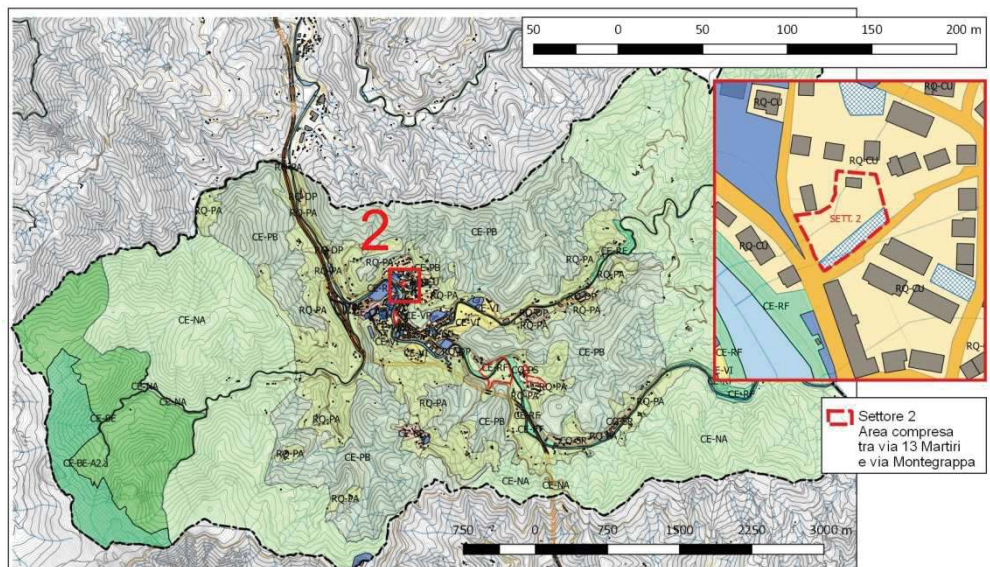


## 2) FLESSIBILITA' ALTERNATIVA AMMESSA

Esclusivamente nel caso il Comune di Masone risulti proprietario delle aree comprese nel settore è ammessa la possibilità di un intervento volto prevalentemente alla realizzazione di pubbliche infrastrutture e servizi, non incidenti sul carico urbanistico, da approvarsi con il criterio della rigenerazione urbana in applicazione della L.R. 23/2018 e s.m.

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE

**SETTORE n° 2 – Area compresa tra via 13 Martiri/via Montegrappa**



**Superficie del settore mq. 1.760 di cui mq. 375 vincolati al trasferimento al Comune al fine del suo utilizzo quale parcheggio pubblico, lungo la via 13 Martiri-**

All' interno della quota del settore destinato alla edificazione privata è ammessa la formazione di un edificio a dominante residenziale per un complesso massimo di mq. 600 di S.U. (Superficie Utile) oltre a 250 mq. di S.Acc. (Superficie accessoria) con osservanza dei seguenti parametri:

- D.F. minima tra le costruzioni, ml. 10,00
- D.C. ml. 5,00
- D.S. m. 5,00
- H. max. ml. 9,50

**Modalità di attuazione**

Permesso di costruire convenzionato



RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

	La convenzione da stipularsi con il Comune deve prevedere la cessione a titolo gratuito dell'area di proprietà destinata alla formazione del parcheggio a seguito della sua realizzazione compiuta a carico dell'attuatore.
--	---