

**PERIZIA DI STIMA  
REA.COS. S.A.S.**

**Allegato 2**

**ESTRATTO PRG CUNEO**

- 42.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 6° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.
- 42.06 42.06 Parametri edilizi  
 Ds = m 7,50 o fasce di rispetto e arretramento di PRG; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.  
 Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.  
 D = m 10,00  
 Rc = 30% del lotto
- 42.07 Per gli edifici esistenti con attività terziarie, per provata e documentata necessità aziendale, sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 escluse le altezze che non dovranno superare quelle dell'ambito di appartenenza o quelle in atto. L'autorizzazione agli ampliamenti di cui sopra è condizionata al rilascio di un impegno notarile che mantenga la destinazione d'uso, oggetto d'ampliamento, per un periodo temporale minimo di 5 anni e che tali ampliamenti non contribuiranno alla Sul eventualmente ricostruibile.
- 42.08 Il lotto LC.SP1 è edificabile con un limite di 2 piani abitabili e senza accessi diretti sulla S.P. 5 – Via Spinetta.
- 42.09 L'edificazione del lotto di completamento LC.RC5 della frazione di Roata Canale dovrà rispettare il distacco di m. 20 dal corpo principale del contiguo edificio speciale isolato (tipo B5)
- 42.10 Il fabbricato di Via Savona n.32 con “asterisco” è limitato alla destinazione d'uso U2/4.
- 42.11 L'edificazione del lotto di completamento LC.RO5 della frazione di Ronchi è subordinata alla dismissione dell'area VS ed avrà una capacità pari a mq 1.429 di SUL.
- 42.12 L'edificazione del lotto di completamento LC.RR6 della frazione di Roata Rossi è subordinata alla cessione dei terreni necessari alla realizzazione della prevista viabilità ed avrà una capacità edificatoria complessivamente pari a mq 1.023 di SUL.

### **Art.43**

#### **Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)**

- 43.01 Si tratta di tessuti costituiti da un'edificazione eterogena con episodi di elevato degrado urbanistico e ambientale per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali finalizzati alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.
- 43.02 Tali tessuti comprendono i Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) ed i Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c).
- 43.03.01 I Tessuti di riordino dell'Asse Rettore e delle altre viabilità (TC5a e b) sono costituiti da ville e edifici isolati per i quali il piano prevede un riordino finalizzato alla riqualificazione paesaggistica di Corso Francia dalla Piazza D'Armi fino al confine comunale, nonché di Borgo San Giuseppe. La riqualificazione prevede fasce verdi alberate lungo il Corso, in singola e doppia fila, con piste pedonali e ciclopedonali ed è individuata graficamente negli elaborati di PRG.  
 Negli elaborati di PRG si distinguono due tipologie *prevalenti di edifici*:
- TC5a: Edifici ricadenti all'esterno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore
  - TC5b: Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore
- 43.03.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- a) Interventi diretti sempre ammessi

- TC5a:
  - interventi fino alla manutenzione straordinaria e realizzazione di autorimesse private pertinenziali senza incidere sul limite di zona (purché realizzate entro i limiti del Rc prescritto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,60, con altezza massima di colmo di m 4,00). Per tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.
  - interventi fino alla RE1 per attività economiche in esercizio.
- TC5b:
  - interventi di manutenzione straordinaria
- b) Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica subordinati alla cessione delle aree di proprietà ricadenti nelle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore:
  - $U_t = 0,70$  mq/mq;
  - Demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti con arretramento sul limite delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore:
    - ricostruzione della Suv demolita con incremento del 25% della stessa.
 Qualora la Suv demolita sia inferiore all' $U_f$  di 0,70 mq/mq potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.
    - E'ammesso il trasferimento di volumetrie tra i comparti individuati con relativa demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento;
- c) nel caso di tessuti TC5b non collegati a tessuti TC5a, l'indice fondiario del lotto potrà essere utilizzato in altro tessuto residenziale a confine purché facente parte del lotto confinante retrostante, con obbligo di cessione totale della fascia attrezzata e con Rc 40%. Qualora la quota di cessione dell'area oggetto di intervento risulti maggiore del 40%, potrà essere definito un diverso Rc, assoggettando l'intervento ad un P.E.C., che definisca il nuovo parametro urbanistico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, comunque non superiore al 45% della superficie fondiaria, mantenendo il numero dei piani di tessuto.

#### 43.03.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U3.1

#### 43.03.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 30\%$  (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore)
- $A = 1$  albero/80 mq potenziando i filari sui bordi del Asse rettore;  $A_r = 3$  arbusti/80 mq

#### 43.03.05 Parametri edilizi

$D_s =$  allineamento di piano asse rettore; m 7,50 negli altri ambiti;

$D_c =$  m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.

$D =$  m 10,00

$H_{max} =$  3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a  $45^\circ$  dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; ambito di Via Pertini angolo C.so Nizza, Via Antica di Borgo San Dalmazzo, da definirsi in sede di SUE

$R_c = 30\%$  del lotto

#### 43.04.01 I Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c)

sono costituiti da un edificato particolarmente degradato dal punto di vista ambientale, urbanistico ed edilizio, per i quali occorrono interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti con l'obiettivo di riconnettere funzionalmente e di valorizzare le relazioni (morfologiche, funzionali, ambientali), con i limitrofi insediamenti storici. Gli interventi previsti vanno fino alla ristrutturazione edilizia, con intervento diretto. Con permesso di costruire convenzionato sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43.03.02 lettera b), fatte salve ulteriori limitazioni derivanti dai vincoli (ambientali, idro-geologici ecc.) gravanti sugli ambiti.

#### 43.04.02 *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6

Usi regolati: sono confermate le attività artigianali esistenti e in esercizio: U4/1, U4/3.

Per tali edifici sono ammessi ampliamenti una tantum del 50% della Sul con un massimo di 300 mq.

- 43.04.03 Disciplina ecologica-ambientale  
 $I_p = 30\%$   
 $A = 1$  albero/100 mq;  $Ar = 2$  arbusti / 100 mq
- 43.04.04 Parametri edilizi  
 $D_s$  = filo di fabbricazione esistente; RE3 ed interventi di cui all'art. 43.03.02 da concordarsi con l'Amministrazione  
 $D_c$  = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.  
 $D$  = m 10,00  
 $H_{max}$  = 3 piani (sono esclusi i sottotetti con qualsiasi destinazione);  
 $R_c$  = 30% del lotto
- 43.04.05 In caso di intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati censiti al Foglio 86 mappali 31, 32, 108 e 428, potrà essere ricostruita la SUV esistente incrementata del 20%, distribuendola su 2 piani + sottotetto abitabile, potrà inoltre essere prevista la copertura dell'adiacente canale per una lunghezza di circa m 5,00 per consentire la realizzazione della rampa di accesso alla proprietà. Dovrà essere ceduto gratuitamente il parcheggio previsto sui mappali 29 e 30 del foglio 86 di circa 1000 mq, dal quale si potrà dare accesso ai terreni retrostanti. Le opere da eseguirsi per la realizzazione del parcheggio pubblico potranno essere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- 43.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

#### **Art.44**

##### **Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)**

- 44.01 Si tratta sostanzialmente di casi delimitati, riconducibili a indicazioni di comportamento contenute nell'elaborato G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione, ma destinate ad essere precisate nella formazione di appositi SUE di iniziativa pubblica e privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:
- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto e Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricato in via Zovetto di proprietà dell'Amministrazione Provinciale – VCC2 (S.U.E. di iniziativa privata)
  - Stadio F.lli Paschiero – VCC1 (SUE pubblico)
  - Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRGC 1986) – VCC3 (SUE privato)

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria.

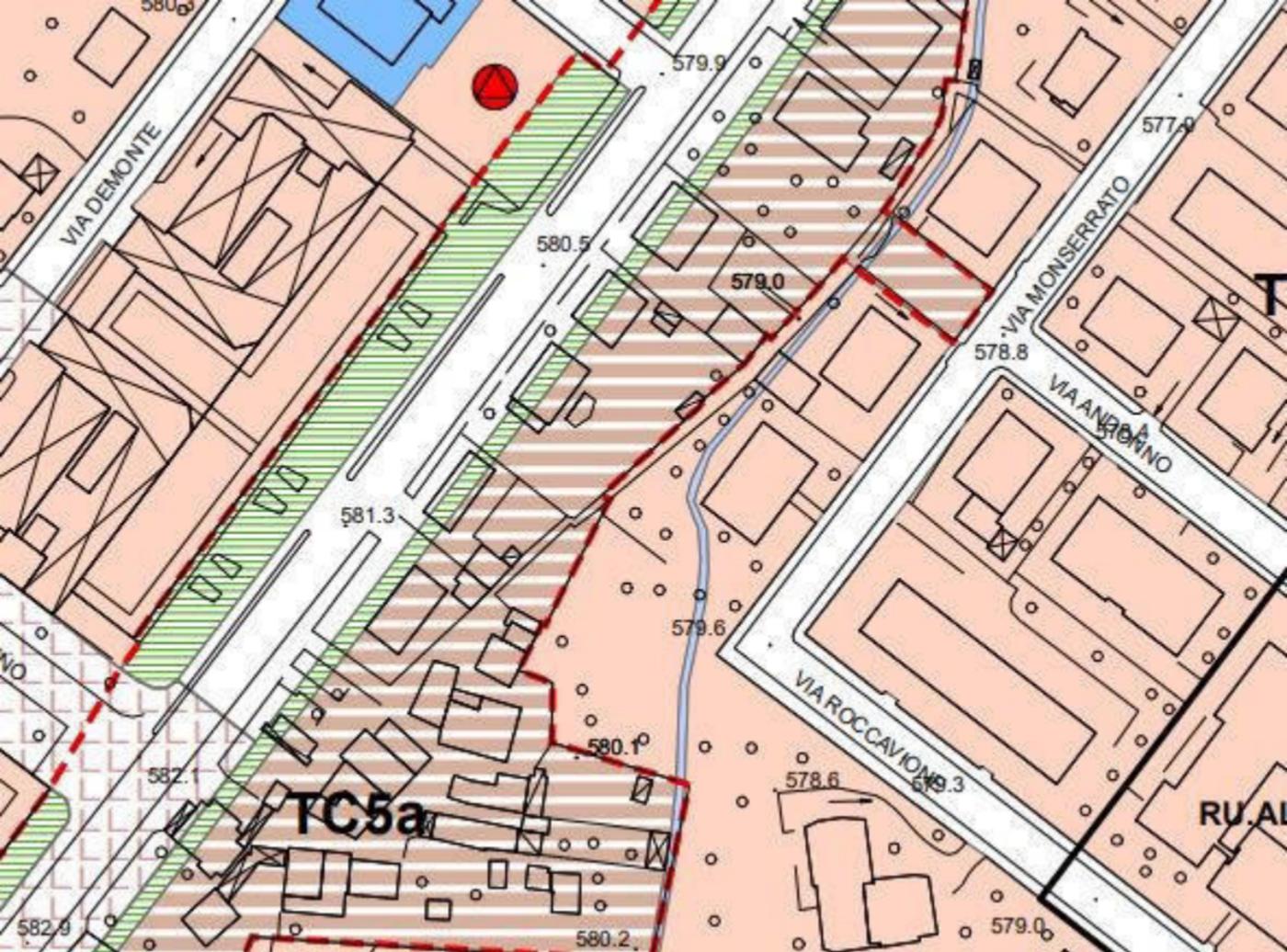
- 44.02 VCC1 – stadio F.lli Paschiero  
 Area edificabile a sei piani fuori terra, con arretramento rispetto al limite stradale di Via Matteotti e realizzazione di verde pubblico attrezzato lungo C.so Monviso quale completamento del parco Monviso esistente sul lato destro del Corso.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $St =$  mq. 16.615
- $S_f(ACE + V_e) = 51,76\% St$   
 $ACE = 60\% S_f$   
 $V_e = 40\% S_f$
- $V_s = 48,24\% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,70$  mq/mq



VIA DEMONTE

VIA MONSERRATO

VIA ANTONINO

VIA ROCCAIONE

TC5a

RU. AL



579.9

577.9

580.5

579.0

578.8

581.3

579.6

580.1

582.1

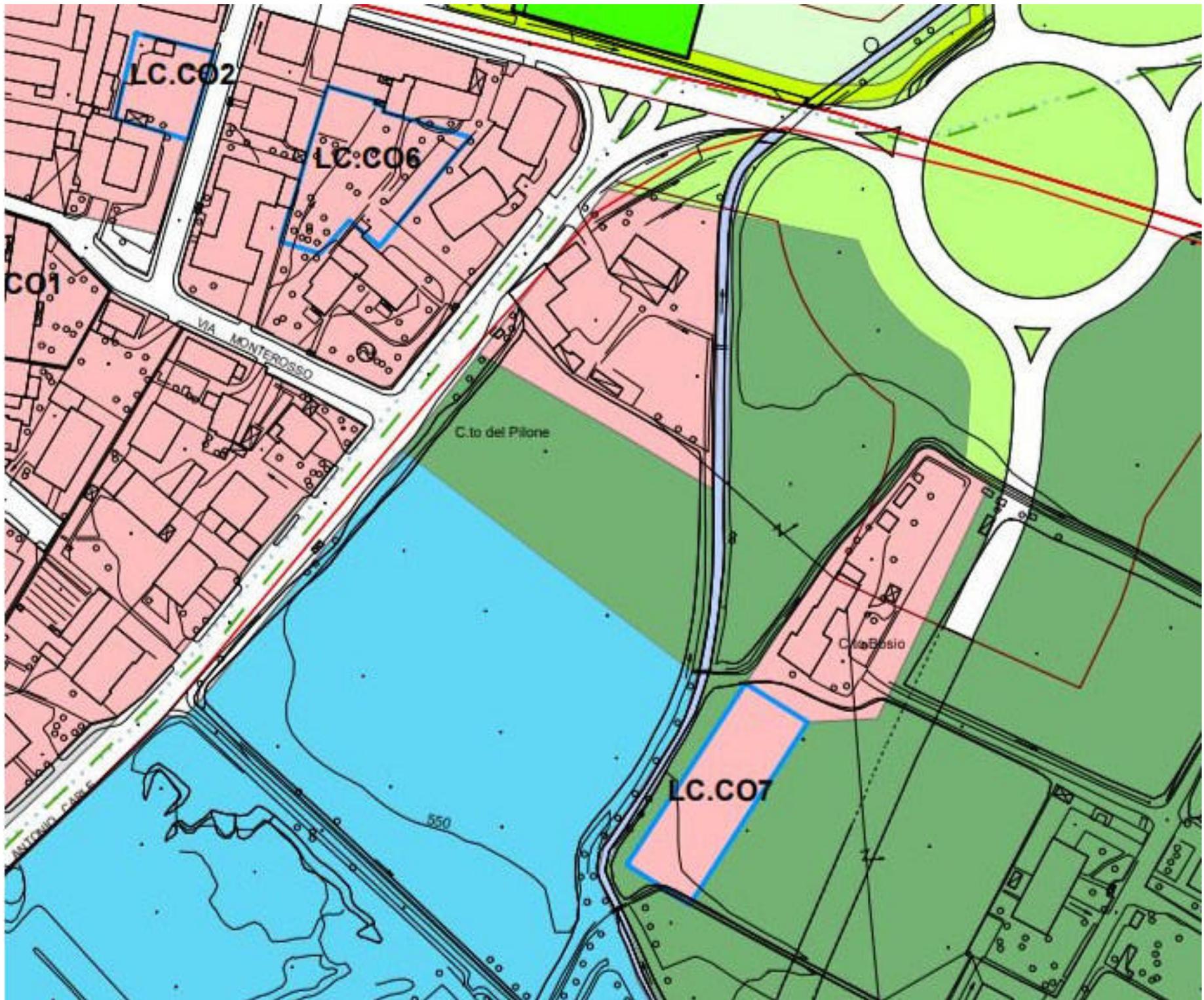
578.6

579.3

582.9

580.2

579.0



- la costruzione non riduca la distanza minima già in essere con un minimo comunque da rispettare di 50 m,  
- si adottino soluzioni per ridurre gli impatti visivi e le emissioni moleste.  
In ogni caso la distanza minima dalle abitazioni di cui alla tabella può essere ridotta, previo accordo mediante atto pubblico con le proprietà interessate confinanti, fatta sempre salva la distanza minima di m 50.

- *Concimaie di stalle esistenti, ampliate o rilocalizzate*

- da abitazioni 20 m fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

- da corsi d'acqua

a scorrimento continuo

(canali principali) 50 m

- dai fiumi 100 m

- da strade pubbliche

e spazi pubblici 50 m

Le concimaie devono essere costruite con muretto di contenimento letame (almeno su due lati), con platea di materiale impermeabile e con inclinazione verso il pozzetto di raccolta del liquame.

Le distanze come sopra specificate (ricoveri animali e concimaie) non si applicano per l'abitazione del proprietario o conduttore per la quale rimane invariato quanto stabilito al 1° comma del presente articolo, cioè non inferiore a m 20 fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

77.06 Sempre nel rispetto di quanto fissato dal presente articolo nelle aree di rispetto derivanti da ricoveri animali esistenti, potranno essere realizzate nuove abitazioni, purchè a distanza dai ricoveri stessi non inferiore di 20 m fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

77.07 Analogamente potranno essere realizzate ristrutturazioni od ampliamenti di edifici residenziali esistenti all'interno dell'area di rispetto di 20 m fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

77.08 In ogni caso non è assolutamente ammessa la comunicazione diretta con locali ad uso abitazione ed è necessaria la realizzazione di un vano di collegamento completamente aperto su un lato verso l'esterno, anche se trattasi di ricoveri di animali di piccole dimensioni.

## **Art.78**

### **Territori agricoli a valenza paesaggistica (TAVP)**

78.01 Si riferiscono ad aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario della pianura circostante il territorio urbanizzato. L'obiettivo per tali zone è finalizzato a conservarne le caratteristiche tipiche del paesaggio agrario, integrandolo con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze ambientali presenti.

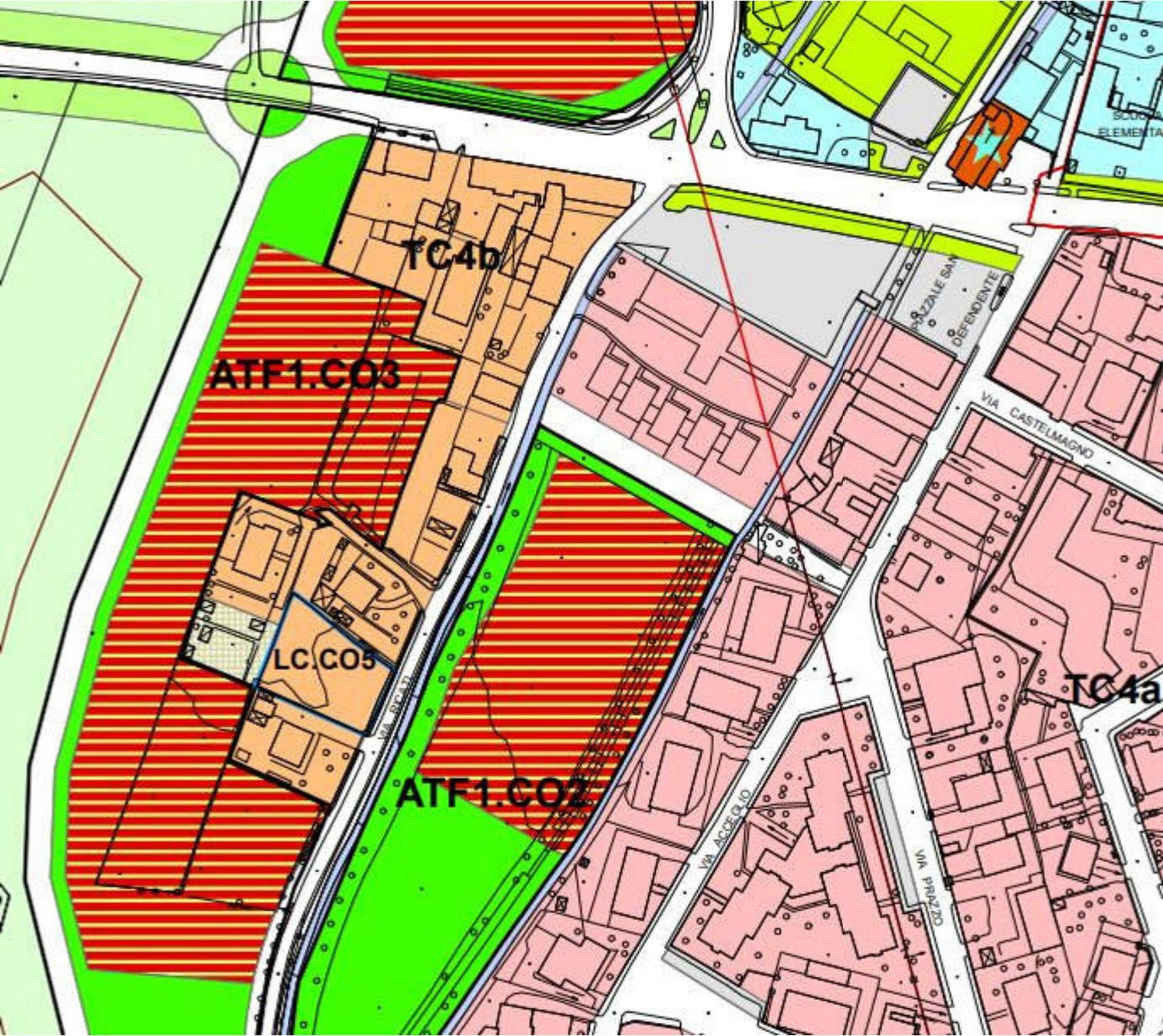
78.02 In tale zona sono vietate le nuove edificazioni, fatto salvo quanto appresso consentito. Per gli edifici abitativi rurali e per le strutture agricole esistenti, connessi con l'attività agricola, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE1 e RE2. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia RE3, previo parere della C.L.P., con eventuali ampliamenti e completamenti, anche mediante nuovi corpi di fabbrica, all'interno dell'area su cui insiste il centro aziendale o in stretta contiguità con essa, da eseguirsi nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria dei territori agricoli (art.77.04) e seguendo le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo le indicazioni dell'Elaborato G3 *Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano* che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.

- 78.03 Per gli edifici residenziali e per i fabbricati produttivi esistenti, non connesse con l'attività agricola, si applicano i disposti di cui al successivo art. 83 da realizzarsi con le caratteristiche tipologiche dettate dall'elaborato G3. I fabbricati pertinenziali (autorimesse, magazzini, etc.) dovranno essere realizzati in continuità con il fabbricato esistente principale, o nelle aree di stretta pertinenza.
- 78.04 Per gli edifici e complessi speciali isolati individuati nelle tavole P3 Assetto urbanistico si applicano i disposti di cui all'art.35 delle presenti norme.
- 78.05 Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici regolarmente realizzati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG ricadenti nel presente territorio; gli stessi potranno essere ampliati in contiguità con l'Uf = 0,6 mq/mq, con un massimo del 50% della superficie coperta esistente fino ad una Sul di 20.000 mq. e con H max di m. 6,50 fatte salve eventuali limitate sovrastrutture documentatamene indispensabili. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con forme e materiali che ne favoriscano un corretto inserimento ambientale secondo le specifiche previste dall'elaborato G3.  
Per quanto attinente le caratteristiche delle attività commerciali ammissibili e la dotazione di spazi a servizi pubblici si richiama quanto disposto dalla vigente normativa di settore.
- 78.06 Per le aree ricadenti nel perimetro-del Parco Fluviale Gesso e Stura si richiama la prevalenza di quanto disposto dal successivo art. 84 delle presenti norme di attuazione.

#### **Art.79**

#### **Territori a valenza ambientale e paesaggistica (TVAP)**

- 79.01 Individuano elementi di particolare pregio morfologico – ambientale, le ripe, caratterizzati da una configurazione geomorfologica a terrazzi. Il paesaggio prevalente è quello con la presenza di aree boscate, agricole ed a vegetazione ripariale.
- 79.02 In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna ed è consentita un'attività agricola di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica. e l'individuazione di percorsi fruitivi ippo-ciclo-pedonali. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento ed alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi, coltivazioni specializzate.
- 79.03 In tale zona sono vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici abitativi rurali e per le strutture agricole esistenti, connessi con l'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE1 e RE2 da eseguirsi seguendo le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G3 *Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano* che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione, con le modalità previste dall'art.11.01.
- 79.04 In tali Territori non sono applicabili i disposti di cui al successivo Art. 83. Per gli edifici residenziali ed i fabbricati produttivi, non connessi con l'attività agricola, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE2. Per i fabbricati rurali abbandonati con annessa abitazione è consentito il recupero dei volumi rurali quale ampliamento della Sul abitativa esistente, mediante permesso di costruire convenzionato e monetizzazione dello standard di cui all'art.21 della Lur 56/77 per la parte rurale trasformata. L'intervento dovrà essere eseguito seguendo le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo i criteri descritti nella Guida G3 *Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano*, con le modalità previste dall'art.11.01.





(capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

- 51.08 Per quanto attiene gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella ammessa dall'ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
- 51.09 Per l'ambito AV1.8, fino al mantenimento dell'attività produttiva esistente, nelle more di attuazione delle previsioni del PRG come definite dal presente articolo e dall' art. 53.07, sono ammessi mediante intervento diretto, qualora sussistano documentate ed inderogabili esigenze di carattere tecnico e funzionale, interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2, alle seguenti condizioni:
- gli interventi edilizi debbono comunque comportare un miglioramento ambientale utilizzando tipologie e materiali eco-compatibili ed idonei rispetto al contesto in cui si collocano;
  - sia prodotto atto unilaterale d'obbligo mediante il quale l'oggetto dell'intervento edilizio risulti funzionalmente connesso all'attività produttiva in essere con divieto di utilizzarlo per altre attività mediante qualsivoglia operazione di scorporo o cessione a qualunque titolo e con rinuncia alla richiesta di computare il valore di tali opere nel corrispettivo dovuto per l'eventuale acquisizione dell' area.

Per esigenze di carattere tecnico e funzionale si intendono necessità di adeguamento edilizio derivanti da leggi relative a sicurezza di impianti ed ambienti di lavoro, ad attrezzature tecnologiche e per il risparmio energetico, nonché necessità di adeguamento edilizio connesse al miglioramento del ciclo produttivo in essere o alla realizzazione di diverse modalità produttive richieste da nuove condizioni economiche o di mercato.

## **Art.52**

### **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)**

- 52.01 Gli *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.
- 52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono di seguito specificati:
- 52.03 ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso  
*Ripartizione della superficie dell'Ambito*
- ACE = 20% St
  - Ve = 20% St
  - Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1.-MA2-MA3-MA4-MA5-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)
- Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*
- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
  - Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
  - Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE +Ve)
  - Ip (Vs) > 70% Vs
  - Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
  - A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

#### Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

#### *Mix funzionale*

- *Abitative*: Superficie minima = 60% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.M03 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.M01 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici

#### *Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE + Ve = 52% St
- Vs = 48% St

#### *Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP - 23,08 comm./dir./ric.
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

#### *Destinazioni d'uso*

- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

#### 52.04 ATF2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso

#### *Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Relativamente all'ambito ATF2.RR2

ACE+VE = 65,58% e VS = 34,42%

Ut = 0,187 mq/mq

La porzione dell'ambito all'estremità sud-est contrassegnato con l'asterisco è obbligatoriamente destinato a verde pubblico.

#### *Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

#### Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Abitative*: Superficie utile minima = 70% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul - Terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- *Funzioni escluse*: Produttive

Relativamente all'ambito ATF2.SP2 è confermata la precedente SUL di mq.3.518

Le costruzioni previste nell'ambito ATF2.SP3 dovranno rispettare una distanza di m. 20,00 dall'area di Palazzo Ferraris di Celle e da Via Spinetta.

Relativamente all'ambito ATF2.RC2 è confermata la precedente SUL di mq. 3.565.

Nell'ambito dell'attuazione del comparto sud dovrà essere realizzata extra-oneri l'asfaltatura di un ulteriore fascia di m.5,00 della strada in dismissione, fino alla via Civalleri.

- 52.05 Per quanto attiene gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella ammessa dall'ambito sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art.53**

#### **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)**

- 53.01 Gli *Ambiti di trasformazione attività* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

- 53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda. Il reperimento della densità arborea (A) all'interno dei vari ambiti di trasformazione per attività potrà essere compensato, nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura", secondo quanto previsto da specifiche "Linee guida operative" deliberate dalla Giunta Comunale, previa consultazione della competente Commissione Consiliare.

- 53.03 API1- Ambiti polifunzionali integrati urbani

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4; m 4,00 per API1.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.

53.03.03 Relativamente all'ambito di intervento API1.4, la quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica è da considerarsi per edilizia sovvenzionata, convenzionata agevolata e convenzionata autofinanziata.

53.04 API2- Ambiti polifunzionali integrati territoriali

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 40%St
- Ve = 20%St
- Vs = 40% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.0s1\*; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,40$  mq/mq
- $I_p (ACE + V_e) > 20\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 20\% V_s$
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.
  - *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;
  - *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate
- La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Per gli ambiti API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

#### 53.04.01 API3– Ambiti polifunzionali integrati urbani

##### API3.1 - Polo Stella

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- St = 22.497 mq.
- ACE = 25,7 % St
- Ve = 5 % St
- Vs = 69,3 % St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- $U_t = 0,64$  mq/mq
- $I_p (ACE + V_e) > 100\% V_e$
- $I_p (V_s) > 60\% V_s$
- numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m

- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Abitative*: max 35 % Sul.
- *Terziarie*: teatri, commerciali, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili (U2/5)

Riferimenti progettuali

Le altezze massime esterne (compreso parapetti, cornicioni, colmi dei tetti, ecc...) dei fabbricati dovranno avere una quota inferiore di almeno 1,50 m rispetto all'esistente livelleta stradale di salita al Pizzo.

Si richiama quanto previsto dal P.P. e dalla relativa variante contestuale approvata con D.G.R. n. 19-5372 del 26.2.2007

53.05 APT– Ambiti per funzioni produttive e terziarie

53.05.1 APT1

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 40% St
- Ve = 30% St
- Vs = 30% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 metri
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Produttive*: artigianali e industriali
- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali;
- *Funzioni Abitative*: è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzino non saranno conteggiate nella Sul.

Nell'ambito APT1.os1 potranno rilocalizzarsi aziende ad alto rischio già esistenti nel territorio Comunale individuate nell'ambito di ristrutturazione urbanistica dal PRG.

Nell'ambito APT1.os1 dei Ronchi (zona MIAC) potrà localizzarsi l'impianto doganale.

La richiesta di trasferimento delle predette aziende ad alto rischio dovrà risultare corredata da debita documentazione sulle caratteristiche e dimensionamento delle attività che si intende insediare e delle opere di mitigazione ambientale ed acustica in progetto che consenta all'A.C. di valutarne la effettiva rispondenza alle normative sulla sicurezza e compatibilità con le infrastrutture ed attività esistenti e previste nelle proprietà circostanti.

### 53.05.2 APT2

#### *Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

#### *Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,50 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

#### Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

#### *Mix funzionale*

- *Produttive*: artigianali e industriali
- *Terziarie*: commerciali, direzionali max 20% Sul;
- *Funzioni Abitative*: è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzino non saranno conteggiate nella Sul.

L'edificabilità dell'ambito APT2.OS4 di Madonna dell'Olmo – Cascina Piccapietra dovrà avvenire con un arretramento di m. 50 dal limite degli ambiti ATF1.MO1 e API2.OS3.

Nell'ambito APT2.OG4 potranno rilocalizzarsi aziende ad alto rischio già esistenti nel territorio Comunale individuate nell'ambito di ristrutturazione urbanistica dal PRG. Nei pressi del complesso Torre Frati dovrà essere prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di protezione ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza di m. 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

La richiesta di trasferimento delle predette aziende ad alto rischio dovrà risultare corredata da debita documentazione sulle caratteristiche e dimensionamento delle attività che si intende insediare e delle opere di mitigazione ambientale ed acustica in progetto che consenta all'A.C. di valutarne la effettiva rispondenza alle normative sulla sicurezza e compatibilità con le infrastrutture ed attività esistenti e previste nelle proprietà circostanti.

- 53.06 L'attuazione degli ambiti APT1 dei Ronchi (zona MIAC), APT2 di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra e Cascina Leonotto), dell'API1 di San Rocco Castagnaretta, dell'API2 di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra), API2 dei Ronchi (zona MIAC) dovrà avvenire mediante SUE di iniziativa pubblica.
- 53.07 In particolare l'APT2.OS1, di proprietà pubblica, destinato alla rilocalizzazione della soc. Stella dall'ambito AV1.8, è attuato mediante S.U.E. di iniziativa pubblica e con riferimento all'art. 53 della Lur 56/1977
- 53.08 Negli ambiti APT2 di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra e Cascina Leonotto) dovranno essere rilocalizzate le attività produttive esistenti nell'ambito VCS1 – il Pizzo di Cuneo

- 53.09 Gli insediamenti nell'ambito APT2.0G6 verso il confine con il Comune di Beinette dovranno garantire la compatibilità con gli insediamenti esistenti o previsti oltre confine comunale, con eventuali opportuni distacchi.

#### **Art. 54**

##### **Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita**

- 54.01 Gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi adottati antecedentemente al presente PRG, ad eccezione del PEC dell'ex zona F5 del vigente PRGC la cui disciplina è superata dai contenuti normativi del Progetto Definitivo del nuovo PRGC.
- 54.02 Sono fatti salvi i SUE già accolti dal Sindaco ai sensi delle procedure di cui alla L.R. 56/1977 antecedentemente alla data di adozione del progetto Preliminare.

Sui terreni di proprietà dell'attività terziaria esistente all'angolo tra Via Pertini e C.so Alcide De Gasperi, contrassegnata con asterisco, sarà consentito, tramite permesso di costruire convenzionato, un ampliamento massimo di 700 mq di Sul nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e delle cessioni (VS) previste dall'ambito di appartenenza.