

ALLEGATO I



Comune di Cuneo

PRG

Piano Regolatore Generale

Approvato con Deliberazione Giunta Regionale n.40-9137 del 07 luglio 2008
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008

Progettisti:

Arch. Giuseppe Campos Venuti

Arch. Carlo Alberto Barbieri

Arch. Federico Oliva

Arch. Giovanni Previgliano

Indagini geologico tecniche:

Geol. Giuseppe Galliano

Sindaco:

Alberto Valmaggia

P

ELABORATI PRESCRITTIVI

P1 - Norme di Attuazione

Capo III Città consolidata

- Art.37 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata
- Art.38 Tessuti della città consolidata. Norme generali
- Art.39 Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato (TC1)
- Art.40 Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)
- Art.41 Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)
- Art.42 Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)
- Art.43 Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)
- Art.44 Ambiti di valorizzazione della Città consolidata (VCC)
- Art.45 Tessuti per attività polifunzionali (TC6)
- Art.46 Tessuti per attività produttive (TC7)
- Art.47 Tessuti terziario-commerciali esistenti (TTC)

Capo IV Città della trasformazione

- Art.48 Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione
- Art.49 Ambiti di trasformazione. Norme generali
- Art.50 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)
- Art.51 Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)
- Art.52 Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)
- Art.53 Ambiti di trasformazione per attività (API, APT)
- Art.54 Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita

Titolo III Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Capo I Componenti del sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

- Art.55 Componenti del sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

Capo II Verde e servizi pubblici o di uso pubblico

- Art.56 Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali

- 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 ciclopeditoni 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 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00). 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:

- $U_t = 0,70 \text{ mq/mq}$;

- 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, U2/9.1, U3.1

43.03.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 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; Ar = 3 arbusti/80 mq

43.03.05 Parametri edilizi

Ds = allineamento di piano asse rettore; m 7,50 negli altri ambiti;
Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.
D = m 10,00
Hmax= 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° 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
Rc = 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

Ip = 30%
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti / 100 mq

43.04.04 Parametri edilizi

Ds = filo di fabbricazione esistente; RE3 ed interventi di cui all'art. 43.03.02 da concordarsi con l'Amministrazione
Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. E' consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.
D = m 10,00
Hmax= 3 piani più sottotetto
Rc = 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.

PRG

Piano Regolatore Generale

Approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 43/9137 del 07 luglio 2023
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2023

Progettisti:
Arch. Giuseppe Campus Venuti
Arch. Carlo Alberto Berben
Arch. Roberto Gatti
Arch. Giovanni Previgliani

P

ELABORATI PRESCRITTIVI

P5 - Assetto urbanistico

Tavola n. 34

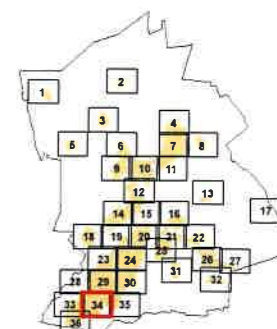
Altipiano
Località: S.Rocco C.tta - Città Giardino

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI:

Varante Parziale al P.R.G. n. 31 (Deliberazione di C.C. n. 9 del 01.02.2022)

SCALA 1:2000

QUADRO D'UNIONE



Norma urbanistica del 22.04.1959
Autonomia S.M.A. n. 1/222 del 03.06.1959
Correttivo ai sensi della Legge n. 47 del 02.02.1952
Aggiornamento cartografico 1° dicembre 2022 a cura del Settore P.U.

