



**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

---

# Piano Regolatore Generale Comunale

Deliberazione Programmatica,	D.C.C. n. 16 del 29 novembre 2000
Progetto Preliminare,	D.C.C. n. 12 del 29 gennaio 2002
Adozione controdeduzioni,	D.C.C. n. 79 del 29 giugno 2004
	D.C.C. n. 81 del 30 giugno 2004,
	D.C.C. n. 82 del 1 luglio 2004
Progetto Definitivo,	D.C.C. n. 147 del 21 dicembre 2004
Adozione controdeduzioni,	D.C.C. n. 41 del 21 marzo 2007
Approvato con	D.G.R. n. 40-9137 del 07 luglio 2008
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008	
Presa d'atto	D.C.C. n. 115 del 25 novembre 2008

## Elaborato modificato a seguito di:

Correzione di errori materiali	D.C.C. n. 116 del 25 novembre 2008
Variante Parziale n.4	D.C.C. n. 17 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.5	D.C.C. n. 18 del 26 gennaio 2010
Variante Parziale n.6	D.C.C. n. 50 del 24 maggio 2011
Variante Parziale n.7	D.C.C. n. 51 del 24 maggio 2011
Variante Non Variante n.8	D.C.C. n. 39 del 11 aprile 2011
Variante Non Variante n.9	D.C.C. n. 1 del 23 gennaio 2012
Variante Parziale n. 10	D.C.C. n. 28 del 20 marzo 2012
Variante Strutturale n.11	D.C.C. n. 22 del 24 marzo 2014
Variante Parziale n.16	D.C.C. n. 9 del 24 febbraio 2014
Variante Parziale n.18	D.C.C. n. 75 del 22 settembre 2015
Variante Parziale n.19	D.C.C. n. 4 del 25 gennaio 2016
Modifiche al P.R.G. n.21 (c.12)	D.C.C. n.20 del 21 marzo 2016
Modifiche al P.R.G. n.22 (c.12)	D.C.C. n.55 del 26 settembre 2016
Variante Parziale n.23	D.C.C. n. 8 del 6 marzo 2017
Variante Parziale n.24	D.C.C. n. 16 del 10 aprile 2017
Variante art.17bis n.25	D.C.C. n. 24 del 20 marzo 2018
Modifiche al P.R.G. n.26 (c.12)	D.C.C. n. 61 del 26 giugno 2018
Variante Parziale n.27	D.C.C. n.104 del 17 dicembre 2019

**Progettisti:**

Arch. Giuseppe Campos Venuti,  
Arch. Carlo Alberto Barbieri,  
Arch. Federico Oliva,  
Arch. Giovanni Previgliano

**Ufficio di Piano Regolatore:**

Ing. M. Galli - Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica  
Geom. A. Fracchia, Geom. S. Simise, Dott. M. Villotta.

## **Indice**

### **Titolo I Disposizioni generali, attuazione e gestione del piano**

#### **Capo I Generalità**

- Art. 1 Principi
- Art. 2 Contenuti delle Norme ed elaborati del piano
- Art. 3 Caratteri ed efficacia degli elaborati
- Art. 4 Elementi ed obiettivi strutturali del piano
- Art. 5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

#### **Capo II Parametri ed indici edilizi ed urbanistici**

- Art. 6 Grandezze urbanistiche – ambientali
- Art. 7 Grandezze edilizie - ambientali
- Art. 8 Indici urbanistici - ambientali
- Art.8 bis Grandezze ed indici

#### **Capo III Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi**

- Art. 9 Norme Generali
- Art.10 Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico
- Art.11 Norme in tema di promozione della qualità architettonica

#### **Capo IV Disciplina degli interventi sull'ambiente**

- Art.12 Categorie di intervento paesaggistico ambientale
- Art.13 Categorie di intervento energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti
- Art.14 Categorie di intervento ecologico-ambientale
- Art.15 Tutela e sviluppo del verde urbano
- Art.16 Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana
- Art.17 Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche

## **Capo V Usi del territorio**

- Art.18 Criteri generali relativi agli Usi del territorio
- Art.19 Usi del territorio e relativo carico urbanistico primario
- Art.20 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
- Art.21 Mutamento della destinazione d'uso

## **Capo VI Attuazione e Gestione del piano**

- Art.22 Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica
- Art.23 Strumenti urbanistici esecutivi

## **Capo VII Articolazione e struttura del piano**

- Art.24 Territori, sistemi e componenti
- Art.25 Corrispondenza alle classificazioni del D.I. n. 1444/68

## **Titolo II Sistema insediativo**

### **Capo I Componenti del sistema insediativo**

- Art.26 Articolazione delle componenti del sistema insediativi

### **Capo II Città storica**

- Art.27 Definizione, obiettivi e componenti della Città Storica
- Art.28 Tessuti, nuclei ed edifici della città storica. Norme generali
- Art.29 Tessuti di origine medioevale (TS1)
- Art.30 Tessuti di matrice barocca (TS2)
- Art.31 Tessuti di espansione ottocentesca (TS3)
- Art.32 Tessuti di espansione novecentesca (TS4)
- Art.33 Nuclei storici nelle frazioni (TS5)
- Art.34 Edifici e complessi speciali urbani
- Art.35 Edifici e complessi speciali isolati
- Art.36 Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

### **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
- Art.57 Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977)
- Art.58 Verde, servizi sociali e attrezzature d'interesse generale (art.22 Lur 56/1977)
- Art.59 Altre attrezzature d'interesse generale

## **Capo III Servizi privati di uso pubblico e verde privato attrezzato**

- Art.60 Servizi privati di uso pubblico. Norme generali
- Art.61 Servizi e attrezzature private
- Art.62 Impianti ed attrezzature sportive private
- Art.63 Verde privato attrezzato - Verde privato pertinenziale

## **Capo IV Infrastrutture per la mobilità**

- Art.64 Infrastrutture ferroviarie
- Art.65 Infrastrutture viabilistiche
- Art.66 Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria
- Art.67 Impianti ed attrezzature per la mobilità
- Art.68 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana
- Art.69 Piste ciclabili

## **Capo V Aree e impianti tecnologici a rete**

- Art.70 Reti energetiche
- Art.71 Reti e sistemi del servizio idrico
- Art.72 Reti per il trasporto dell'energia e impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile
- Art.73 Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati
- Art.74 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

## **Titolo IV       Sistema ambientale e agricolo**

### **Capo I       Componenti del sistema ambientale e agricolo, rete ecologica, paesaggio**

- Art.75       Componenti e criteri generali
- Art.76       Territori agricoli periurbani (TAP)
- Art.77       Territori agricoli (TA)
- Art.78       Territori agricoli a valenza paesaggistica (TAVP)
- Art.79       Territori a valenza ambientale e paesaggistica (TVAP)
- Art.80       Territori a parco fluviale (TPF)
- Art.81       Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto
- Art.82       Rete ecologica
- Art.83       Recupero degli edifici esistenti
- Art.84       Parco fluviale Gesso e Stura

## **Titolo V       Norme speciali e generali**

### **Capo I       Norme speciali**

- Art.85       Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06
- Art.86       Siti archeologici
- Art.87       Vincoli ambientali di salvaguardia degli strumenti sovraordinati e del PRG

### **Capo II       Norme finali**

- Art.88       Norma generale
- Art.89       Edifici condonati

## **Allegati:**

**Glossario sigle Norme di Attuazione.  
Estratto Relazione Geologico-Tecnica**



**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

## **Capo I GENERALITÀ**

### **Art.1 Principi**

- 1.01 La disciplina urbanistica del PRG si ispira:
- al principio della sussidiarietà, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo e autonomia amministrativa;
  - al principio della copianificazione, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
  - al principio della perequazione urbanistica che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di una oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali ed ambientali presenti sul territorio.
- 1.02 Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cuneo s'ispirano ai criteri d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art.97 della Costituzione e nell'Art.1 della Ln 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 1.03 Qualora non disciplinate dalle presenti norme o dal Regolamento edilizio è comunque fatto divieto di modificare i caratteri e i sistemi ambientali, paesaggistici e architettonici che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale pregevole, oltreché le visuali panoramiche, al fine di salvaguardarli e tutelarli.

### **Art.2 Contenuti delle Norme ed elaborati del piano**

- 2.01 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del P.R.G. del Comune di Cuneo, ai sensi della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche e integrazioni e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2.02 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati prescrittivi*
- P1, Norme di attuazione
  - P2, Assetto territoriale generale (scala 1:25.000)
  - P3.1, Assetto urbanistico generale Nord (scala 1:10.000)
  - P3.2, Assetto urbanistico generale Sud (scala 1:10.000)
  - P4 Assetto urbanistico –Legenda (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 1 Oltre Stura Località San Benigno (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 2 Oltre Stura Località San Pietro del Gallo (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 3 Oltre Stura Località San Benigno (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 4 Oltre Stura Località San Benigno (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 5 Oltre Stura Località San Pietro del Gallo (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 6 Oltre Stura Località Passatore- Roata Rossi (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 7 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo-Ronchi (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 8 Oltre Stura Località Ronchi (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 9 Oltre Stura Località Confreria (scala 1:5.000)
  - P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 10 Oltre Stura Località Madonna dell'Olmo (scala 1:5.000)

- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 11 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie -Bombonina (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 12 Oltre Gesso Località Tetti Pesio (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 13 Oltre Stura-Altipiano Località Confreria-Altipiano (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 14 Altipiano-Oltre Gesso Località Altipiano-Borgo San Giuseppe (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 15 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 16 Oltre Gesso Località Tetti Pesio (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 17 Altipiano Località Altipiano (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 18 Altipiano-Oltre Gesso Località Altipiano-Spinetta (scala 1:5.000)
- P4 Assetto urbanistico – Tav.n. 19 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale (scala 1:5.000)
- P5 Assetto urbanistico – Legenda (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 1 Oltre Stura Località San Pietro del Gallo (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 2 Oltre Stura Località San Benigno (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 3 Oltre Stura Località Roata Rossi (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 4 Oltre Stura Località Ronchi (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 5 Oltre Stura Località Passatore (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 6 Oltre Stura Località Madonna dell’Olmo (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 7 Oltre Stura Località Ronchi (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 8 Oltre Stura Località Ronchi (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 9 Oltre Stura Località Madonna dell’Olmo (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n.10 Oltre Stura Località Madonna dell’Olmo (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 11 Oltre Stura Località Madonna dell’Olmo-Ronchi (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 12 Oltre Stura Località Madonna dell’Olmo (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 13 Oltre Gesso Località Bombonina (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 14 Oltre Stura Località Martinetto (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 15 Oltre Stura-Altipiano Località Madonna dell’Olmo-Basse di Stura (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 16 Oltre Gesso Località Madonna delle Grazie (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 17 Oltre Gesso Località Tetti Pesio (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 18 Oltre Stura Località Confreria (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 19 Oltre Stura-Altipiano Località Martinetto-Altipiano Centro (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 20 Altipiano Località Centro Storico (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 21 Oltre Gesso Località Borgo San Giuseppe- Madonna delle Grazie (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 22 Oltre Gesso Località Spinetta (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 23 Altipiano Località Quartiere Donatello (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 24 Altipiano Località Altipiano Centro (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 25 Oltre Gesso Località Borgo San Giuseppe (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 26 Oltre Gesso Località Spinetta- Roata Canale (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 27 Oltre Gesso Località Roata Canale-Tetto Valentino (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 28 Altipiano Località San Rocco Castagnaretta-Zona Fluviale(scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 29 Altipiano Gesso Località Porta Francia- Cuneo2 (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 30 Altipiano Località Cuneo 1- Viale Angeli (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 31 Oltre Gesso Località Spinetta (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 32 Oltre Gesso Località Roata Canale (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 33 Altipiano Località San Rocco Castagnaretta -Palazzetto dello Sport (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 34 Altipiano Località San Rocco Castagnaretta-Città Giardino (scala 1:2.000)

- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 35 Altipiano Località Santuario degli Angeli (scala 1:2.000)
- P5 Assetto urbanistico – Tav.n. 36 Altipiano Località San Rocco Castagnaretta-Ingresso all'Asse Rettore (scala 1:2.000)
- P6 Assetto della Città storica – Legenda (scala 1:1.000)
- P6 Assetto della Città storica – Tavola n.1 (scala 1:1.000)
- P6 Assetto della Città storica – Tavola n.2 (scala 1:1.000)
- P6 Assetto della Città storica – Tavola n.3 (scala 1:1.000)
- P6 Assetto della Città storica – Tavola n.4 (scala 1:1.000)
- P6 Assetto della Città storica – Tavola n.5 (scala 1:1.000)
- P6 Assetto della Città storica – Tavola n.6 (scala 1:1.000)
- P6.1 Assetto degli spazi pubblici della Città storica (scala 1:2.000)
- P7.1 Assetto commerciale su base dell'assetto Urbanistico nord (scala 1:10.000)
- P7.2 Assetto commerciale su base dell'assetto Urbanistico sud (scala 1:10.000)
- P8 Relazione geologico-tecnica
- P8/i Relazione geologico-tecnica integrazioni richieste dalla Regione con lettera 15395/19.9 del 28.04.05
- P8.1a Carta geologica (scala 1:10.000)
- P8.1b Carta geologica (scala 1:10.000)
- P8.2a Carta geoidrologica (scala 1:10.000)
- P8.2b Carta geoidrologica (scala 1:10.000)
- P8.3a Carta geomorfologia, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico superficiale (scala 1:10.000)
- P8.3b Carta geomorfologia, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico superficiale (scala 1:10.000)
- P8.4a Carta delle caratteristiche litotecniche dei terreni (scala 1:10.000)
- P8.4b Carta delle caratteristiche litotecniche dei terreni (scala 1:10.000)
- P8.5 Carta delle opere di difesa idraulica censite (scala 1:10.000)
- P8.6a Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)
- P8.6b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia - Legenda /scala 1:5000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.1 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.2 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.3 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.4 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.5 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.6 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.7 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.8 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.9 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.10 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.11 (scala 1:5.000)
- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.12 (scala 1:5.000)

- P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.13 (scala 1:5.000)
  - P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.14 (scala 1:5.000)
  - P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.15 (scala 1:5.000)
  - P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.16 (scala 1:5.000)
  - P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.17 (scala 1:5.000)
  - P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.18 (scala 1:5.000)
  - P8.7 Tavola di Zonizzazione del territorio con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologia Tav n.19 (scala 1:5.000)
  - P8.8 Analisi idrologiche e idrauliche Torrente Gesso
  - P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico - Relazione Geologico-tecnica
  - P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico - Tav 1 - Carta Geologico tecnica
  - P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico - Tav 2 - Carta geomorfologica degli elementi suscettibili di amplificazione morfologica
  - P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico - Tav 3 - Carta delle Indagini geognostiche
  - P8.9 – Prevenzione Rischio Sismico - Tav 4 - Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica
  - P9.1 Vincoli-Territorio nord (scala 1:10.000)
  - P9.2 Vincoli-Territorio sud (scala 1:10.000)
  - P10 - Capacità d'uso dei suoli (scala 1:25.000)
- 2.03 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati programmatici*
- Pr1, Schema strutturale (scala 1:15.000)
  - Pr2, Proposte per il sistema ambientale (scala 1:15.000)
  - Pr3, Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:15.000)
- 2.04 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati illustrativi*
- I1, Relazione di Piano
  - I2, Assetto territoriale generale rappresentativo anche dei comuni contermini (scala 1:25.000)
  - I3, Territori (scala 1:25.000)
  - I4.1, Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento territoriale - viabilità (scala 1:25.000)
  - I4.2, Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento territoriale - trasporti (scala 1:25.000)
  - I5.1, Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale – viabilità (scala 1:15.000)
  - I5.2, Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale – trasporti (scala 1:25.000)
  - I6, Servizi esistenti e previsti
  - I7, Asse retto di Corso Francia (elaborati metaprogettuali)
- Relazione*
- Tav.1*
- Tav.2*
- Tav.3*
- Tav.4*
- I8, Asse retto di Madonna dell'Olmo (elaborati metaprogettuali)
- Relazione*
- Tav.1*
- Tav.2*
- 2.05 Il PRG è costituito, inoltre, dai seguenti *elaborati gestionali*:
- G1, Guida per gli interventi nella Città Storica;

- G2, Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione
- G3, Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano.

2.06 Il PRG è costituito, infine, dai seguenti elaborati tecnici del progetto preliminare

- AT0, Elaborati- Indagini preliminari  
*Indagine sulla morfologia urbana. Relazione*  
*Tav. 1 Il processo di insediamento*  
*Tav. 2 Tipologia edilizia*  
*Tav. 3 Morfologia urbana*  
*Tav. 4 Il paesaggio urbano*  
*Tav. 5 Caratteri degli spazi pubblici*  
*Tav. 6 Sintesi propositiva*  
*Indagine sull'uso del suolo agricolo. Relazione*  
*Tav. 1 Uso del suolo agricolo*  
*Indagine sul fabbisogno abitativo. Relazione*  
*Indagine sull'uso del suolo urbano. Relazione*  
*Tav. 2 Uso del suolo urbano*  
*Tav. 1 Densità della popolazione residente al 1991*  
*Tav. 2 Composizione media familiare al 1991*  
*Tav. 3 Tasso della femminilizzazione della popolazione residente al 1991*  
*Tav. 4 Incidenza percentuale delle abitazioni non occupate al 1991*  
*Tav. 5 Incidenza di affollamento delle abitazioni occupate al 1991*  
*Tav. 6 Taglio medio delle abitazioni occupate al 1991*  
*Tav. 7 Taglio medio delle abitazioni non occupate al 1991*  
*Tav. 8 Taglio medio delle abitazioni totali al 1991*  
*Tav. 9 Incidenza percentuale di abitazioni sovraffollate al 1991*  
*Indagine sul fabbisogno abitativo*  
*Indagine sull'uso del suolo urbano periferico*  
*Uso del suolo urbano A*  
*Uso del suolo urbano B*  
*Uso del suolo urbano C*  
*Uso del suolo urbano D*  
*Il sistema urbano cuneese*
- AT1, Delibera programmatica di PRG (nov.2000)
- AT2, Tipi di copertura del suolo nella Provincia di Cuneo. Corine Land Cover (scala 1:100.000)
- AT3.1, Vincoli limitazioni e valori. Carta dei paesaggi agrari e forestali e della produttività dei suoli nella Provincia di Cuneo (scala 1:100.000)
- AT3.2, Vincoli, limitazioni e valori. Vincoli di tutela ambientale ed idrogeologica, valori ambientali, paesistici e culturali, limitazioni infrastrutturali a Cuneo e nei comuni contermini (scala 1:25.000)
- AT3.3, Vincoli limitazioni e valori. Vincoli, limitazioni e valori del territorio comunale (scala 1:15.000)
- AT4.1, Stato di fatto. Insediamenti e servizi (scala 1: 15.000)
- AT4.2, Stato di fatto. Servizi esistenti artt. 21 e 22
- AT5, Stato di diritto. Insediamenti e servizi
- AT6, Residui di piano. Insediamenti e servizi
- AT7, Assetto ecologico ambientale. Permeabilità superficiale dei suoli urbani (scala 1:15.000)
- AT8, Analisi della struttura storica del territorio. Nuclei storici frazionali, edifici e complessi speciali isolati (scala 1:15.000)
- AT9.1, Infrastrutture a rete. Rete idrica (scala 1:15.000)
- AT9.2, Infrastrutture a rete. Rete fognaria comunale e consortile (scala 1:15.000)
- AT9.3, Infrastrutture a rete. Rete gas metano (scala 1:15.000)
- AT9.4, Infrastrutture a rete. Rete elettrica (scala 1:15.000)
- AT10.1, Linee di soglia, planimetria (scala 1:15.000)
- AT10.2, Linee di soglia, relazione tecnica

- AT11, Studi, analisi ed elaborati della Città Storica
- AT12.1, Analisi di Compatibilità Ambientale
- AT12.2, Analisi di Compatibilità Ambientale- Dati e Analisi allegati
- AT12.3, Analisi di Compatibilità Ambientale- Sistema ambientale e rete ecologica (scala 1:25.000)

e dai seguenti elaborati tecnici

- ET1 Elaborati RIR (Rischio Incidenti Rilevanti)

*Deliberazione*

*Relazione*

*Informazioni fornite dai gestori*

*Tav.1 Inquadramento Territoriale - scala 1:25000*

*Tav.2a Sovrapposizione sistema insediativo/fasce di rispetto - scala 1:10000*

*Tav.2b Sovrapposizione sistema insediativo/fasce di rispetto - scala 1:10000*

*Tav.3a Elementi vulnerabili ambientali e territoriali – MICHELIN*

*scala 1:5000*

*Tav.3b Elementi vulnerabili ambientali e territoriali – SALCA- scala 1:5000*

*Tav.3c Elementi vulnerabili ambientali e territoriali – ERIDIS*

*scala 1:5000*

*Tav.3d Elementi vulnerabili ambientali e territoriali RETE NORD, OLICAR*

*scala 1:5000.*

- ET2 Elaborati Zonizzazione Acustica

*Deliberazioni*

*Relazione illustrativa*

*Elaborati misure*

*Osservazioni*

*Quadro d'unione riferito al PRG vigente - nord 1:10000*

*Quadro d'unione riferito al PRG vigente - sud 1:10000*

*Quadro d'unione riferito al PRG vigente e al Progetto Preliminare-  
nord 1:10000*

*Quadro d'unione riferito al PRG vigente e al Progetto Preliminare-  
sud 1:10000*

*Elemento 209102 S. Pietro del Gallo*

*Elemento 209111 San Benigno*

*Elemento 209112 San Benigno - Ronchi*

*Elemento 209113 San Benigno - S. Pietro Gallo*

*Elemento 209114 San Benigno*

*Elemento 209123 Ronchi*

*Elemento 209141 S. Pietro del Gallo - Passatore*

*Elemento 209151 Ronchi - Mad. dell'Olmo*

*Elemento 209152 Mad. dell'Olmo - Mad. delle Grazie*

*Elemento 209153 Confreria - Cerialdo*

*Elemento 209154 Roata Rossi - Passatore*

*Elemento 209162 Tetti Pesio*

*Elemento 209163 Bombonina - Tetti Pesio*

*Elemento 209164 Ronchi*

*Elemento 226022 Cuneo - S. Rocco*

*Elemento 226031 Cuneo Centro - B. S. Giuseppe*

*Elemento 226032 Spinetta*

*Elemento 226033 Cuneo - S. Rocco - Cuneo Sud*

*Elemento 226034 Confreria - Cuneo Ovest - Cuneo Centro*

*Elemento 226041 Roata Canale - Tetti Pesio*

*Elemento 206043 Spinetta - Roata Canale*

*Elemento 226044 Roata Canale - Tetti Pesio*

*Relazione di congruità tra la Classificazione acustica e le nuove proposte urbanistiche del nuovo PRG*

- ET3 Verifica degli Assetti Infrastrutturali

- 2.07 Completano ed integrano il PRG i piani ed i regolamenti già predisposti dall'amministrazione comunale, quali il Piano Urbano del Traffico, il Programma piste ciclabili (Lr 33/90), il Piano del Colore, il Catalogo dei Beni Culturali ed Ambientali (Lr 35/95), il Piano di Zonizzazione Acustica, RIR, Regolamento Edilizio, nonché quelli che saranno predisposti in coerenza con il presente PRG. (Regolamento del verde)

### **Art.3**

#### **Caratteri ed efficacia degli elaborati**

- 3.01 La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al precedente art. 2.02.
- 3.02 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3.03 Nell'eventuale contrasto tra le Norme Tecniche e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano Regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
- 3.04 Gli *Elaborati prescrittivi* hanno valore normativo.  
Gli *Elaborati gestionali*, di cui al precedente art. 2.05, forniscono indicazioni per interventi di attuazione del P.R.G. con valore di conoscenza e di indirizzo.  
Gli *Elaborati programmatici* di cui al precedente art. 2.03 evidenziano gli obiettivi e le scelte strutturali del P.R.G., essi hanno valore di indirizzo e comprendono materiali finalizzati alle politiche integrate in attuazione del P.R.G.  
Gli *Elaborati illustrativi* hanno valore di conoscenza, esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano.  
Gli *Allegati tecnici* sono finalizzati alla redazione del Piano e costituiscono il materiale di supporto alle scelte e ai contenuti del P.R.G.: essi sono conservati presso il Comune di Cuneo.
- 3.05 Ogni successiva modifica agli *Elaborati prescrittivi* comporta variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/1977. Le modifiche agli elaborati gestionali, programmatici ed illustrativi non comportano variante al P.R.G. e saranno approvate con deliberazione di Consiglio Comunale.

### **Art.4**

#### **Elementi ed obiettivi strutturali del piano**

- 4.01 Sono considerati elementi e obiettivi dell'impianto strutturale del PRG i seguenti:
- Per il *Sistema Ambientale* gli obiettivi programmatici e le componenti ed i contenuti principali delle tavole P3 e Pr2 e la normativa del Titolo I capo IV e del Titolo IV capo I;
  - Per il *Sistema della mobilità* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P2, P3 e Pr3 e la normativa del Titolo III capo IV;
  - Per la *Città storica* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P3 e P6.1 e la normativa del Titolo II capo II;
  - Per la *Città consolidata recente* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P3 e la normativa del Titolo II capo III;
  - Per la *Città da Trasformare* gli obiettivi programmatici e le componenti principali della tavola P3 e la normativa del Titolo II capo IV.

### **Art.5**

#### **Regime legale applicabile agli interventi edilizi.**

- 5.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.



- 5.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono assoggettati a titoli abilitativi e SUE laddove prescritti dal PRG o da norme di legge o altro regime autorizzativo, comunque stabiliti dalle leggi vigenti.
- 5.03 Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del PRG sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.
- 5.04 Qualora un'area omogeneamente classificata, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto di copertura (Rc) e il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non devono superare i parametri che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi. Nuovi frazionamenti dopo l'adozione del definitivo saranno ammessi solo nelle aree che il PRG individua già come edificabili.

## Capo II PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

### Art.6 Grandezze urbanistiche - ambientali

- 6.01 Relativamente alle grandezze urbanistiche di seguito elencate si rimanda alla definizione del Regolamento Edilizio:  
*Superficie territoriale St*  
*Superficie fondiaria Sf*  
*Superficie coperta Sc*
- 6.02 *Superficie permeabile Sp*: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del P.R.G. e degli altri strumenti urbanistici vigenti. Deve essere reperita a livello del suolo terra su terra e rappresenta l'area permeabile inedificabile libera da costruzioni sia in superficie, sia nell'interrato, attrezzata a verde privato con le caratteristiche di cui all'art. 7.04.
- 6.03 *Capacità insediativa Ci*: esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda (Sul)/30 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici. La Sul è definita dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.
- 6.04 *Carico urbanistico primario Cu*:  
Con riferimento alla disciplina degli usi di cui al successivo Capo V, esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso Cu/B, medio Cu/M, alto Cu/A.
- 6.05 Densità arborea A: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).  
Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'art. 892 del Codice Civile.
- 6.06 Densità arbustiva Ar: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
- 6.07 Lotto di completamento, Lc: tasselli di suolo ineditato o parzialmente edificato (ai sensi del D.I. n. 1444/68), appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il PRG ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza, su lotti frazionati antecedentemente al Progetto Definitivo. Talvolta al lotto di completamento può essere assegnato, con apposita simbologia, un vincolo di localizzazione per il costruendo edificio.

### Art.7 Grandezze edilizie – ambientali

- 7.01 Relativamente alle grandezze edilizie di seguito elencate si rimanda alla definizione del Regolamento Edilizio:  
*Superficie utile lorda Sul*  
*Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*  
*Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)*  
*Volume della costruzione (V)*  
*Superficie utile netta (Sun)*  
*Numero dei piani della costruzione (Np)*

- 7.02 *Superficie utile virtuale Suv*: esprime in termini di superficie utile lorda la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,00 m.
- 7.03 *Area di concentrazione edilizia ACE*: con riferimento agli Ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; la Superficie fondiaria Sf comprende i fabbricati e relativi marciapiedi e camminamenti, la viabilità privata, cortili e parcheggi di pertinenza ed eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 380/01; tale edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'art. 37, lettera a) della L.R. 56/1977.
- 7.04 *Verde privato con valenza ecologica Ve*: con riferimento agli ambiti della Città della Trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) sistemata con i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione. Qualora dai parametri di ambito risultasse necessario realizzare parzialmente quote di aree Ve su solaio, il terreno riportato dovrà essere di almeno m 1,20 di altezza. Fatto salvo il rispetto dell'indice Ip, la rimanente parte dell'area Ve potrà essere pavimentata con i materiali previsti per la Città Consolidata di cui al comma 22.04
- 7.05 *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo Vs*: con riferimento agli ambiti della Città della Trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard fissati dalla normativa regionale, può comprendere anche suoli per la viabilità, per altre attrezzature pubbliche, di interesse generale e per l'Edilizia residenziale pubblica (Erp).<sup>(1)</sup>

## Art.8

### Indici urbanistici - ambientali

- 8.01 Relativamente agli indici urbanistici di seguito elencati si rimanda alla definizione del Regolamento Edilizio:  
*Indice di utilizzazione territoriale Ut*  
*Indice di utilizzazione fondiaria Uf*  
*Rapporto di copertura (Rc)*  
*Indice di densità edilizia fondiaria (If)*  
*Indice di densità edilizia territoriale (It)*
- 8.02 *Indice di permeabilità Ip*: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile Sp* (di cui all'art. 6.02) e la *Superficie territoriale St* o *fondiaria Sf* come specificato dalle presenti norme tecniche.

## Art.8 bis

### Grandezze ed indici

- 8.bis I disposti dei precedenti articoli 6, 7, 8 sono da intendersi applicabili per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

(1) *Edilizia residenziale pubblica* Erp: rappresenta l'edilizia residenziale pubblica posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati e si distingue in: *Edilizia sovvenzionata (Es)*, cioè attuata dagli enti pubblici sia per la costruzione di nuove abitazioni, sia per il recupero degli edifici esistenti; *Edilizia convenzionata agevolata (Eca)* a proprietà divisa ed indivisa, cioè quella finanziata con mutui agevolati concessi ad enti, cooperative, imprese di costruzione, privati singoli e convenzionata a seconda dei casi in base all'art. 35 Ln. 865/1971.

### **Capo III**

## **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art.9**

#### **Norme Generali**

- 9.01 Le tipologie (art.3 DPR 380/01 e art. 13 Lur 56/1977) degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.
- 9.02 Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.
- 9.03 Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
- 9.04 In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
- 9.05 In generale, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico diretto è previsto per gli interventi relativi al Sistema insediativo con riferimento alla Città storica e alla Città consolidata recente, nonché al Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti e per gli interventi relativi al Sistema ambientale. La disciplina edilizia relativa all'intervento urbanistico diretto è regolamentata attraverso indici e grandezze fondiari.
- 9.06 Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico indiretto mediante strumenti urbanistici esecutivi è previsto per gli interventi relativi alla Città della trasformazione. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico indiretto è di massima regolamentata attraverso indici e grandezze territoriali.
- 9.07 Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, requisiti necessari sia per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti) che per gli strumenti attuativi.
- 9.08 L'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo operata dallo strumento urbanistico è da intendersi assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al DM 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante."
- Tale analisi dovrà essere effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle stesse attività al D.Lgs 334/1999 e s.m.i..
- In caso di insediamento di nuove attività produttive nei pressi di aziende a rischio di incidente rilevante o operanti con sostanze pericolose, il progetto urbanistico ed edilizio dovrà prevedere adeguate misure tecniche e gestionali atte a non incrementare il preesistente livello di rischio, minimizzando le possibilità di effetto domino.
- Infine, stante la presenza di attività soggette al D.Lgs 334/1999 e s.m.i., il Comune aggiornerà periodicamente le informazioni sulle suddette aziende (scenari incidentali, frequenza di accadimento secondo quanto richiesto dal DM 9/5/2001, All. 1 par. 7) nonché le informazioni sulle vulnerabilità del territorio avvalendosi degli strumenti regionali a disposizione (sistema informativo Aree di danno e territorio). Qualora a seguito dei suddetti aggiornamenti si configurino scenari incidentali con effetti esterni agli stabilimenti, ovvero situazioni di particolare criticità ambientale e/o territoriale, il Comune provvederà a redigere l'elaborato tecnico RIR ai sensi del DM 9 maggio 2001 modificando, laddove necessario, le previsioni e le prescrizioni del PRGC.

- 9.09 In caso di nuovi insediamenti residenziali o frammisti o a confine con impianti terziari e/o produttivi e viceversa si dovrà preventivamente accertare la reciproca compatibilità igienico - sanitaria – acustico – ambientale e di sicurezza; analogamente dovrà essere accertato per gli insediamenti presso distributori di carburante e/o gas.

## **Art.10**

### **Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico**

- 10.01 In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le tipologie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.
- 10.02 Gli interventi si articolano in tre tipologie e relative modalità:
- a) manutenzione qualitativa*
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - restauro e risanamento conservativo
    - ripristino tipologico
    - ripristino edilizio
    - ristrutturazione edilizia
    - demolizione e ricostruzione
    - demolizione senza ricostruzione
  - b) ristrutturazione urbanistica*
  - c) nuova costruzione*
- 10.03 Le opere o interventi particolari sono i seguenti:
- d) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
  - e) mutamento di destinazione d'uso
  - f) attrezzatura del territorio
- 10.04 Per la Città storica, ad integrazione alle modalità di intervento sopra ricordate, sono definite alcune modalità di intervento specifiche aggiuntive a quelle elencate al precedente comma 10.02, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica, sulla base della disciplina contenuta nella tavola P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000).
- 10.05 *Manutenzione ordinaria (MO)*. Consistono in interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 10.06 *Manutenzione straordinaria (MS)*. Consistono in interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- 10.07 *Restauro e risanamento conservativo (RC)*: Consistono in interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 10.08 *Ripristino tipologico (RT)*. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- 10.09 *Ripristino edilizio (RpE)*. Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire completa documentazione della precedente organizzazione architettonica e per i quali è necessario ricostituire la compagine urbana originaria.  
Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento uniformato agli allineamenti prevalenti orizzontali e verticali dell'isolato.
- 10.10 *Ristrutturazione edilizia (RE)*: Consistono in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.  
Nel P.R.G. sono previste modalità di intervento di ristrutturazione diverse in funzione delle caratteristiche dei tessuti urbani. Tali modalità sono di seguito specificate e suddivise come segue:  
RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma ma con limitate modifiche esterne per uniformare l'aspetto architettonico degli edifici o comprendere elementi edilizi degli stessi.  
RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia, eventuale modifica della sagoma e limitati ampliamenti della Sul (sopraelevazione e/o aggiunta laterale) fino a 25 mq. di Sul su tutto il fabbricato.  
RE3 demolizione e successiva ricostruzione di organismi edilizi secondo quanto previsto dall'art.3 comma 1 lett) d del T.U. 380/2001 con aspetto architettonico dei fabbricati storici circostanti o con tipologia moderna, previo parere, quando necessario, della Commissione Beni Ambientali o della Soprintendenza.
- 10.11 *Demolizione e ricostruzione (DR)*. Sono interventi nei quali la ricostruzione comporta variazione di volume e/o di Sul di uno o più edifici all'interno di uno stesso isolato.
- 10.12 *Demolizione senza ricostruzione (DSR)*. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.
- 10.13 *Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)*. Costituiscono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- 10.14 *Nuova edificazione (NE)*. La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, gli ampliamenti degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i. è soggetta ad idoneo titolo abilitativo edilizio, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.
- 10.15 *Mutamento di destinazione d'uso (MU)*. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del carico urbanistico primario (Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici, di cui alla legislazione regionale. Si ha aumento di carico urbanistico primario (Cu) qualora vi sia incremento di superficie utile e/o il passaggio tra usi con carico urbanistico maggiore, ai sensi dell'art.19.
- 10.16 *Attrezzatura del territorio (AT)*. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione d'infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome e altri Enti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi. In tale modalità sono compresi gli interventi di cui all'art. 9, punti c) e d) del T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i. Tale modalità d'intervento è consentita in tutti i territori di cui, agli artt. 24 e 26, nel rispetto delle norme e delle prescrizioni igienico-sanitarie avendo cura del loro inserimento ambientale.

#### **Art.11**

##### **Norme in tema di promozione della qualità architettonica**

- 11.01 Il PRG è corredato dalle Guide G1 – G2 e G3, con valore di conoscenza ed indirizzo.
- 11.02 Il PRG è corredato dalle tipologie di riferimento delle attività produttive riportate nella Guida G3.
- 11.03 Le domande di permesso di costruire dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che, in modo approfondito, illustri le scelte di carattere progettuale, con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, la coerenza con le indicazioni delle guide G o giustificati motivatamente gli eventuali scostamenti da quanto in queste ultime contenuto, per opportunità di continuità e coerenza rispetto al contesto, utilizzo di particolari tecnologie innovative, soluzioni tipologiche di elevato valore architettonico e simili.
- 11.04 Il miglioramento della qualità ambientale potrà essere perseguito mediante la progettazione di edifici rispondenti ai criteri della bioarchitettura.

## **Capo IV**

### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE**

#### **Art.12**

##### **Categorie d'intervento paesaggistico ambientale**

- 12.01 Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in due categorie: *Restauro paesaggistico-ambientale* e *Riqualificazione paesaggistico-ambientale*.
- 12.02 Si definisce intervento di *Restauro paesaggistico-ambientale (REPA)* un insieme di opere finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche, degli spazi aperti in coerenza con il tipo di paesaggio esistente. Gli interventi comprendono il recupero o il restauro dei manufatti (cascinali, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.
- 12.03 Si definisce intervento di *Riqualificazione paesaggistico-ambientale (RIPA)* un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio. Gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Gli interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (cascinali, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.
- 12.04 Gli interventi sottoposti al D.Lgs 42/2004 (ex 431/85) non sono soggetti ad autorizzazione qualora ricadano in ambiti abitati di cui alla lettera a) e b) dell'art.2 del D.I. 1444/68. Sono fatte salve le autorizzazioni richieste agli Enti competenti, per gli interventi privati in altri ambiti vincolati e nel territorio fluviale per gli interventi pubblici.

#### **Art.13**

##### **Categorie di intervento energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti**

- 13.01 Gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in tre categorie: *Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti*; *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti*; *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti*.
- 13.02 *Miglioramento energetico ambientale degli edifici e spazi aperti (MEA)* è la categoria di intervento finalizzata all'ottenimento della efficienza energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che a partire da un'analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento) preveda una idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio (anche rapporto superficie volume), l'utilizzo di principi bioclimatici per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie o meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente manutenibili e a basso contenuto energetico.
- 13.03 *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (RIS)* è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado igienico sanitario mediante opere sistematiche di eliminazione di tettoie e baracche precarie, eliminazione di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive alla salute, bonifica igienica dei suoli.



- 13.04 *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (RAS)* è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni di vivibilità dal punto di vista igienico microclimatico agli spazi aperti attraverso opere sistematiche di ripermabilizzazione dei suoli (permeabilità profonda), rinaturalizzazione dei suoli, interventi di piantumazione arborea e arbustiva con finalità di regolazione microclimatica, protezione acustica e attenuazione dell'inquinamento atmosferico.

#### **Art.14**

##### **Categorie di intervento ecologico-ambientale**

- 14.01 Gli interventi ecologico-ambientali si articolano in tre categorie: *Rinaturalizzazione dei suoli*; *Rinaturalizzazione del reticolo idrografico*; *Rinaturalizzazione di aree libere*.
- 14.02 *Rinaturalizzazione dei suoli (RISU)* è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici ed infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, etc).
- 14.03 *Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RIRI)* è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandrinizzazione, riqualificazione spondale, etc, ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.
- 14.04 *Rinaturalizzazione di aree libere (RIAL)* è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della campagna cuneese.

#### **Art.15**

##### **Tutela e sviluppo del verde urbano**

- 15.01 Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private, a decorrere dall'approvazione del "*Regolamento generale del verde*" o delle "*Linee Guida*" da parte del Comune dovranno seguire le indicazioni contenute nello strumento sopracitato, con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili.  
Dovrà essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente.

#### **Art.16**

##### **Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana**

- 16.01 Nella tavola Pr2 *Proposte per il sistema ambientale* (scala 1:15.000) sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione.
- 16.02 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel "*Regolamento generale del verde*" o delle "*Linee Guida*" di cui al precedente articolo.
- 16.03 I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

## **Art.17**

### **Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche**

- 17.01 In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, nonché in tutti gli interventi sull'ambiente deve essere valutata la compatibilità ambientale con le reti e gli impianti tecnologici di cui al successivo Titolo III, Capo V, secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli artt. 70, 71, 72, 73, 74.

## **Capo V**

### **USI DEL TERRITORIO**

#### **Art.18**

##### **Criteri generali relativi agli Usi del territorio**

- 18.01 Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.
- 18.02 Ad ogni Uso è attribuito il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato nel successivo Art. 20. Il Carico urbanistico primario Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico primario), M (Medio Carico urbanistico primario), A (Alto Carico urbanistico primario).
- 18.03 La verifica ed il reperimento degli standard derivanti dal Cu è da effettuarsi per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, i mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc oltre ai casi di cui al successivo art. 21.03.
- 18.04 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 18.05 Negli articoli successivi relativi agli "Ambiti di Trasformazione" sono indicati gli Usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime, definite in sede di piano attuativo, nonché gli Usi esclusi.
- 18.06 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 18.07 L'integrazione con la residenza degli usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.
- 18.08 Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.
- 18.09 E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.
- 18.10 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti, fatto salvo quanto disciplinato per la Città storica, possono essere utilizzati per attività commerciali, artigianali, studi professionali, nonché la residenza e le attività inerenti ai piani superiori.
- 18.11 Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali non ricompresi nei piani urbanistici attuativi, viene fissata la seguente dotazione di verde pubblico alberato ed attrezzato pari a mq 60 su 100 mq di Superficie lorda di pavimento. Per i nuovi insediamenti commerciali valgono le prescrizioni di cui alle norme di settore. Per il rilascio dei relativi permessi di costruire, è consentito il reperimento delle aree destinate a verde pubblico anche all'esterno degli ambiti di intervento, purché in aree previste dal presente Piano nelle immediate vicinanze.

**Art.19**  
**Usi del territorio e relativo carico urbanistico primario**

19.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in cinque funzioni:

- a) *Abitativi;*
- b) *Terziari;*
- c) *Alberghieri e congressuali;*
- d) *Produttivi e manifatturieri;*
- e) *Agricoli e ricettivi extralberghieri.*

19.02 Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

*a) Usi abitativi*

- U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 - Residence, abitazioni collettive e pensioni (Cu B)
- U1/3 - Affittacamere e Bed & Breakfast (Cu B)

*b) Usi terziari*

- U2/1 - Esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
- U2/2 - Medie strutture di vendita e centri commerciali (superficie di vendita fino a 2.500 mq) (Cu A)
- U2/3 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu M)
- U2/4 - Terziario diffuso (Uffici, studi artistici e professionali, servizi alla persona, palestre, servizi per la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U2/5 - artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni di esercizio dell'attività è compatibile con la funzione abitativa e le altre funzioni terziarie (Cu B);
- U2/6 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U2/7 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U2/8 - Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni (Cu M)
- U2/9.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
- U2/9.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U2/10 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- U2/11 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)
- U2/12.1 - Grandi strutture di vendita – offerta commerciale mista (con superficie di vendita fino a 7.500 mq) (Cu A)
- U2/12.2 - Grandi strutture di vendita – offerta commerciale extralimentare (con superficie di vendita fino a 6.000 mq) (Cu A)
- U2/12.3 - Centri commerciali - grandi strutture di vendita (con superficie di vendita fino a 12.000 mq) (Cu A)
- U2/13 – Impianti commerciali florovivaistici (Cu B)

*c) Usi alberghieri e congressuali*

- U3/1 - Alberghi e motel (Cu A) per nuovo intervento; (CU M) per ristrutturazioni e mutamento di destinazioni d'uso.
- U3/2 - Centri congressuali (Cu A)

*d) Usi produttivi e manifatturieri*

- U4/1 - Artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni e processi di lavorazione non può coesistere con le funzioni abitative e terziarie (Cu B)
- U4/2 - Depositi e magazzini (Cu B)
- U4/3 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.) (Cu B)
- U4/4 - Industria (Cu B)

*e) Usi agricoli e ricettivi extralberghieri.*

- U5/1 - Abitazioni agricole (Cu nullo)

- U5/2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U5/3 - Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U5/4 - Impianti zootecnici intensivi (Cu nullo)
- U5/5 - Strutture ricettive extralberghiere, esercizi di affittacamere, case per ferie e per vacanze (Cu B)

19.03 Le attrezzature commerciali, di cui al precedente comma 2 punto b), inferiori a mq 250, con Cu B (Carico urbanistico basso), sono considerate “Esercizi di vicinato” ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all’art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

## Art.20

### Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

20.01 Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo 19, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici P2 da reperirsi in caso di nuova costruzione, completamento, cambio di destinazione e ristrutturazione urbanistica.  
Nel caso di intervento indiretto, compresa la ristrutturazione urbanistica, dovrà essere reperita la quota di parcheggio pubblico P2 nella quantità maggiore derivante dalla verifica dello standard di cui all’art. 21 della L.R. 56/77 e la quantità sotto riportata.

Cu B	usi	P1privati	P2 pubblici
<i>Abitative</i>	(a)	4 mq/10 mq Sul	1 mq/10 mq Sul
<i>Terziarie</i>	(b)	3 mq/10 mq Sul	4 mq/10 mq Sul
<i>Produttive</i>	(d)	3 mq/10 mq Sul	2 mq/10 mq Sul
<i>Agricole</i>	(e)	3 mq/10 mq Sul	1 mq/10 mq Sul
Cu M		P1	P2
<i>Terziarie</i>	(b)	3 mq/10 mq Sul	5 mq/10 mq Sul
<i>Alberghiere e congressuali</i>	(c)	3 mq/10 mq Sul	4 mq/10 mq Sul
Cu A		P1	P2
<i>Terziarie</i>	(b)	4 mq/10 mq Sul	8 mq/10 mq Sul
<i>Alberghiere e congressuali</i>	(c)	4 mq/10 mq Sul	15 mq/10 mq Sul

Sono fatti salvi i valori minimi stabiliti dalla L. 122/89 (1 mq. ogni 10 mc, di costruzione).

Nei capannoni produttivi il volume, ai fini delle verifiche della L. 122/89, è calcolato virtualmente dalla Sul moltiplicata per un'altezza di m. 3,50.

- 20.02 I parcheggi privati possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto. I parcheggi di uso pubblico non devono distare più di 300 m misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio solo qualora sia dimostratamente impossibile il reperimento all'interno o dell'edificio o dell'area di pertinenza.
- 20.03 Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.
- 20.04 Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

- 20.05 La quantità di parcheggi pubblici P2 dovrà comunque essere verificata per gli interventi soggetti a SUE e a permesso di costruire convenzionato, ferme restando le quantità in cessione (Vs) previste dal presente piano.
- 20.06 E' consentita, in luogo del reperimento dei parcheggi pubblici, la monetizzazione degli stessi, sulla base dei valori approvati con Deliberazione di Giunta Comunale quando la quantità complessiva da reperire è inferiore a otto posti auto o a 200 mq.
- 20.07 Conformemente alle misure di organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee (pubbliche e/o private) su aree di proprietà pubblica (quali piazze, strade, aree libere incolte, ecc.), escluso il verde di valore storico. Inoltre, potranno essere a tale scopo riconvertiti edifici, anche in centro storico, laddove sono previste la ristrutturazione edilizia di tipo RE3 e la demolizione con ricostruzione secondo parametri planovolumetrici.
- 20.08 Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi per le attività commerciali che rientrano nei disposti della legge regionale 12.11.1999 n. 28 e DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 si fa riferimento all'art. 85 delle presenti Norme.
- 20.09 In caso di ampliamenti di singole unità immobiliari fino al 20% è consentita la monetizzazione dei parcheggi P1 (privati) e P2 (pubblici).

## **Art.21**

### **Mutamento della destinazione d'uso**

- 21.01 La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile in sede di primo accatastamento. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
- 21.02 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., senza opere edilizie che richiedano atti autorizzativi, è sempre consentito, previa comunicazione di inizio lavori obbligatoria, purché siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti esecutivi.
- 21.03 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità superiori a 700 mc, con o senza opere edilizie, è soggetto ad idoneo titolo abilitativo edilizio e subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati nella misura derivante dalla differenza fra la quantità stabilita per la nuova destinazione dal precedente articolo 20 e quella per la destinazione esistente al momento dell'intervento.
- Tale reperimento può essere monetizzato senza limitazioni nei tessuti della Città Storica, della Città Consolidata e negli Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita - di cui al successivo art. 54. Nei Territori del Sistema ambientale ed agricolo limitatamente ad interventi su edifici esistenti, è ammessa la monetizzazione almeno per la parte in cui il reperimento non sia materialmente possibile.

## Capo VI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### Art.22

#### Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

- 22.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- 22.02 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur 56/1977 alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 22.03 L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti*, nei *Nuclei storici delle frazioni*, negli *Edifici e Complessi speciali urbani* e negli *Edifici e complessi speciali isolati della Città Storica*; nei *Tessuti e nelle Aree della Città Consolidata*; nelle componenti del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*; per *l'edilizia rurale ed il recupero degli edifici esistenti nel Sistema ambientale e agricolo*.
- 22.04 Gli *indici urbanistico - ecologici* (Ip, A, Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente articolo 10.  
Per il soddisfacimento dell'indice IP potranno essere usate soluzioni che tengano conto degli aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali secondo le indicazioni e grado di permeabilità in seguito descritte:  
Città Storica:  
raccolta e canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. La capacità di raccolta, il convogliamento dei canali e l'assorbimento del terreno dovrà essere dimostrato da relazione tecnica redatta da geologo e dovrà garantire il rispetto dello scarico in sottosuolo della quota corrispondente al 20% della superficie fondiaria con grado di permeabilità pari al 100%.  
In caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale dovrà essere sostituito con la monetizzazione della quota di indice Ip.  
Città Consolidata:  
L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata per rampe, percorsi pedonali, ecc oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con i seguenti materiali e relativi gradi di permeabilità:  
Verde privato con valenza ecologica Ve: grado di permeabilità 100%  
Ghiaia: grado di permeabilità 95%  
Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba: grado di permeabilità 90%  
Cemento drenante - grado di permeabilità 90%  
Asfalto drenante - grado di permeabilità 70%  
Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba - grado di permeabilità 70%  
Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia - grado di permeabilità 50%  
Nei tessuti TC1 e TC2, il mancato rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo, previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.

Nel tessuto TC1, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della totale quota dell'indice Ip.

Nel tessuto TC2, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della quota dell'indice Ip fino ad un massimo del 10%.

Nei restanti tessuti della Città Consolidata, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale, l'indice di permeabilità potrà essere reperito per un massimo del 50% con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo (es. pozzi drenanti), previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.

#### Ambiti di Trasformazione:

L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata per rampe, percorsi pedonali, ecc oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con i materiali e relativi gradi di permeabilità ammessi per la Città Consolidata.

- 22.05 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- 22.06 L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa degli *Ambiti di valorizzazione* della Città Storica e degli *Ambiti di trasformazione* della Città della trasformazione.
- 22.07 Gli *interventi indiretti*, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le indicazioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.  
E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli Ambiti di trasformazione di cui ai successivi articoli 48 e 49, in Unità minime di intervento, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo articolo 49.13.  
In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, o di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO), ai sensi dell'art.44 della L.R. 56/1977, in quest'ultimo caso previa inclusione dell'Ambito di trasformazione nel PPA, di cui al successivo comma 9.
- 22.08 Per le aree o edifici la cui configurazione e normativa urbanistica sia stata definita antecedentemente all'adozione del presente PRG mediante Accordo di programma (di cui all'articolo 27 della Ln 142/1990) ovvero siano stati già deliberati dal Consiglio comunale gli indirizzi al Sindaco per la partecipazione ad un Accordo di programma, si applica la disciplina stabilita all'interno di detti Accordi.
- 22.09 L'attuazione del presente PRG può essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 36 e 37 della L.R. 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui al D.Lgs. 50/2016.
- 22.10 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione e in quelli di valorizzazione ambientale di cui al precedente Capo IV del Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione delle aree destinate a Vs ed ERP, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità (sottostando in questo caso alla temporalità della decadenza dei



vincoli) oppure cedute gratuitamente (mediante convenzione con il comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Nelle aree espropriate o cedute l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 per la realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché con Permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle norme dell'Ambito di appartenenza, nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp).

### **Art.23**

#### **Strumenti urbanistici esecutivi**

- 23.01 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:
- il Piano particolareggiato, PP (L.R. 56/1977, articoli 38, 39, 40);
  - il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (L.R. 56/1977, articolo 44)
  - il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (L.R. 56/1977, articolo 41);
  - il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
  - il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (L.R. 56/1977, articolo 43);
  - il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (L.R. 56/1977, articolo 42);
  - il Piano esecutivo convenzionato, PEC (L.R. 56/1977 articolo 43) ;
  - il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, PTE (L.R. 56/1977, articolo 47)
  - il Comparto di intervento qualora sottoposto a SUE (L.R. 56/1977, articolo 46).
  - il Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (L.R. 56/1977, articolo 32).

**Capo VII**  
**ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO**

**Art. 24**  
**Territori, sistemi e componenti**

- 24.01 Il territorio comunale di Cuneo è analizzato e pianificato dal presente PRG con riferimento ad una sua articolazione in tre Territori:
- a) Altipiano
  - b) Frazioni e territori interni al sistema dell'accessibilità territoriale
  - c) Frazioni e territori esterni al sistema dell'accessibilità territoriale
- 24.02 La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Norme di attuazione è articolata in riferimento a componenti, individuate negli elaborati prescrittivi appartenenti ai seguenti sistemi:
- a) *Sistema insediativo*
  - b) *Sistema ambientale e agricolo*
  - c) *Sistema dei servizi e delle infrastrutture*

**Art.25**  
**Corrispondenza alle classificazioni del D.I. n. 1444/68**

- 25.01 Ai fini dell'applicazione di normative nazionali nel presente PRG, le zone territoriali omogenee di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti componenti del sistema insediativo:
- Città storica (Titolo II - Capo II): Zone A
  - Città consolidata (Titolo II - Capo III): Zone B
  - Città da trasformare e Città da riqualificare (Titolo II – Capo IV): Zone C e D
  - Territorio extraurbano (Titolo IV - Capo I, artt. 76, 77 e 78): Zone E
  - Sistema dei servizi (Titolo III - Capo II, artt. 57, 58 e 59): Zone F
- 25.02 Il D.I. 2.4.1968 n. 1444 classifica le Zone Territoriali Omogenee nel seguente modo:
- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
  - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq.;
  - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
  - Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili;
  - Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli
  - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale

**TITOLO II**  
**SISTEMA INSEDIATIVO**

**Capo I**  
**COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

**Art.26**  
**Articolazione delle componenti del Sistema insediativo**

- 26.01 Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:
- a) la *Città storica*;
  - b) la *Città consolidata recente*;
  - c) la *Città della trasformazione*;

## Capo II CITTÀ STORICA

### Art.27

#### Definizione, obiettivi e componenti della Città Storica

- 27.01 Per *Città Storica*, s'intende l'ambito classificato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., costituito dall'area storica medioevale e barocca, dalle parti urbane dell'espansione ottonevicesca e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.
- 27.02 All'interno della *Città Storica* gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità di cui al precedente comma 27.01, nel rispetto delle categorie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna delle componenti di cui al successivo comma 27.03, e in particolare ai seguenti obiettivi generali:
- a) la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle sopraelevazioni o dei corpi aggiunti se trattasi di elementi di natura precaria e incompatibili con l'integrità statica dell'immobile e l'incolumità delle persone o in contrasto con le norme igienico-sanitarie;
  - b) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente, con il tendenziale recupero di residenzialità nei tessuti maggiormente terziarizzati e la tendenziale conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica di ciascun quartiere;
  - c) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
  - d) la valorizzazione e la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia antica e medioevale rilevati siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva o autonomi come interi organismi edilizi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
  - e) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
  - f) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
  - g) la riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.
- 27.03 La *Città Storica* si articola nelle seguenti componenti:
- *Tessuti*;
  - *Nuclei storici frazionali*
  - *Edifici e complessi speciali urbani e isolati*;
  - *Spazi aperti*;
  - *Ambiti di valorizzazione*.
- Tali componenti sono individuate nelle tavole: P3 - *Assetto urbanistico* (scala 1:10.000) e, relativamente alla Città storica dell'Altipiano, nelle tavole P4 - *Assetto Urbanistico*, nelle tavole P5 - *Assetto Urbanistico* e nella tavola P6 - *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) e tavola P9 - *Vincoli* (scala 1:10.000).
- 27.04 Le finalità di cui al precedente comma 27.02 vengono perseguiti ordinariamente tramite intervento diretto nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, *Nuclei storici frazionali*, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G1, *Guida per gli interventi nella Città*

*storica*, con particolare riferimento agli approfondimenti conoscitivi e progettuali relativi ai caratteri morfotipologici.

- 27.05 Le finalità di cui al precedente comma 27.02 vengono perseguiti tramite SUE negli *Ambiti di valorizzazione*, secondo la specifica disciplina definita nel successivo articolo 36.
- 27.06 Ai fini dell'applicazione del 7° comma dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e della L.R. n. 35/95 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali tutti gli edifici della Città Storica e dei Nuclei Frazionali ad esclusione di quelli individuati dalla tavola P6 "Assetto della Città Storica" nelle seguenti classi:
- A6 : Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesca (per interventi fino alla ristrutturazione di tipo RE2)
  - A11 : "case edificate nel II° dopoguerra"
  - A12 : "case edificate nel II° dopoguerra integrate in sistemi porticati"
  - AF : "bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati"
  - AG : "tasselli non saturi inglobati negli isolati"
  - VCS: "isolato testata ovest di C.so Dante" – "ex cinema Fiamma"

## **Art.28**

### **Tessuti, nuclei ed edifici della Città storica. Norme generali**

- 28.01 Si intendono per tessuti della *Città storica* gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza privati e pubblici, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa, tecnico-strutturale e funzionale.
- 28.02 I tessuti, i nuclei e gli edifici della Città storica si articolano in:
- a) *Tessuti di origine medioevale (TS1);*
  - b) *Tessuti di matrice barocca (TS2);*
  - c) *Tessuti di espansione ottocentesca(TS3);*
  - d) *Tessuti di espansione novecentesca(TS4);*
  - e) *Nuclei storici nelle frazioni (TS5)*
  - f) *Edifici e complessi speciali urbani*
  - g) *Edifici e complessi speciali isolati*
  - h) *Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)*
- Le tavole P3 individuano la suddivisione della città nelle sue fasi evolutive. Per quanto concerne gli interventi attuabili per ogni classe di edifici si fa riferimento all'individuazione dei tessuti della tavola P6.1 "Assetto della Città Storica".
- 28.03 Nei tessuti, nei nuclei e negli edifici di cui al precedente comma 28.02 gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento come definite nel precedente art. 10:
- a) *Manutenzione ordinaria MO;*
  - b) *Manutenzione straordinaria MS;*
  - c) *Restauro e risanamento conservativo RC*, eventuali realizzazione di soppalchi nei limiti di cui all'art. 55 del vigente R.E. .
- 28.04 Gli interventi di cui alla categoria della *Ristrutturazione edilizia* RE1, sono consentiti con modalità diretta nei limiti ed alle specifiche condizioni prescritte dalle norme di ciascun tessuto.
- 28.05 Gli interventi di cui alla categoria della *Ristrutturazione edilizia* RE2, se ammessi dalle specifiche norme di tessuto, sono consentiti con le seguenti modalità:
- a) con modalità diretta nel caso in cui tale categoria interessi un singolo edificio; la richiesta del Permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una approfondita indagine storica e da un'ipotesi progettuale di massima finalizzate alla valutazione del progetto; ciò anche

esplicitando la congruità e la qualità delle soluzioni ipotizzate in relazione all'inserimento nel contesto urbano e individuando i caratteri distributivi, strutturali, formali e dimensionali più coerenti con le regole del tessuto e del contesto di appartenenza;

- b) nel caso in cui tale categoria interessi più edifici e spazi aperti contigui l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero di libera iniziativa (PdRL) ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 56/1977 adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento.

28.06 Gli interventi relativi alla categoria della *Demolizione e Ricostruzione* DR e della *Nuova edificazione* NE, ovvero gli interventi di demolizione senza ricostruzione, non sono consentiti con intervento diretto. Qualora siano ammessi dalla normativa di tessuto sono subordinati all'approvazione di un PdRL ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 56/1977. Le norme di tessuto stabiliscono se gli interventi relativi alla categoria della *Demolizione con ricostruzione* DR sono assentibili previa approvazione di un Piano di Recupero ovvero con modalità diretta. In quest'ultimo caso il progetto deve essere accompagnato dalla documentazione di cui al precedente comma 28.05, punto a).

28.07 Gli interventi relativi a fronti di edifici adiacenti a *Edifici e complessi speciali urbani*, di cui al successivo art. 34 al cui intorno spaziale aperto quegli edifici sono strettamente connessi, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Edifici e/o complessi tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G1, con particolare riferimento agli approfondimenti conoscitivi e progettuali relativi ai caratteri morfotipologici.

28.08 Per le aree di pertinenza degli edifici appartenenti ai Tessuti della Città storica gli interventi sono specificati nella normativa dei singoli tessuti di appartenenza; in ogni caso, quando non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, qualora di uso carrabile, devono essere costituite da materiali permeabili. L'area di sedime dei corpi di fabbrica demoliti e non ricostruiti di cui al precedente comma 28.06 dovrà essere sistemata a verde e/o pavimentata nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato G1, *Guida per gli interventi nella Città storica*.

28.09 Sono sempre consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 19:

- a) *Abitative*: U1/1, U1/2 e U1/3;
- b) *Terziarie* U2/1, U2/2 (fino a 900 mq), U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 (escluse nuove banche ai piani terreni lungo i fronti di Via Roma, Piazza Galimberti, Corso Nizza e quelli con ingresso da Via Carlo Emanuele e Via XX Settembre. Lungo i fronti delle vie, piazza e corso di cui sopra sono esclusi gli sportelli e le vetrine di attività bancarie), U2/8, U2/9.1 e U2/10 (limitatamente alle multisale);
- c) Usi alberghieri e congressuali: U3/1 e U3/2.

E' comunque consentito il mutamento di destinazione d'uso fra quelle ammesse con o senza l'esecuzione di opere edilizie.

28.10 Nei tessuti di cui al precedente comma 28.02, sono consentiti i frazionamenti delle attuali unità immobiliari, qualora ammessi dalla disciplina dei singoli tessuti e purché non riducano le parti comuni dell'edificio, al fine di costituire nuove unità, la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq. 35.

28.11 Il recupero ad uso abitativo dei locali sottotetto, ai sensi della L.R. n. 21/98, è sempre consentito nei termini e con le modalità fissate dalla legge stessa.

28.11.1 È consentito il recupero del sottotetto ai sensi del vigente R.E. per l'uso U2/11 per l'edificio cartograficamente individuato con asterisco \* (edificio piazza Foro Boario sede A.P.A.R.) e per gli usi U3/1 e U3/2.

- 28.11 I successivi articoli normano gli interventi ammissibili per ogni tessuto, nel quale sono stati individuati gli elementi tipologici quali cellule, isolati, complessi o case isolate costituenti prevalentemente il tessuto stesso. Qualora una classe tipologica (A1, A2, A3, ecc...) descritta in un determinato tessuto ricada in un tessuto diverso, l'intervento edilizio ammesso farà comunque riferimento alle prescrizioni della classe di appartenenza. I tessuti e le classi tipologiche sono indicate nell'elaborato P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000)

#### **Art.29**

##### **Tessuti di origine medioevale (TS1)**

- 29.01 Un insieme di isolati e di parti di isolato è indicato con la denominazione: "Tessuti di origine medioevale". Il comparto urbano assoggettato a questa situazione normativa è costituito sostanzialmente da cellule edilizie del tipo A2, "Cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati", i cui caratteri tipologici sono descritti nella Guida G1, e, in parte minore, da cellule edilizie del tipo A1, "Cellule di impianto medioevale tassellate negli isolati", analogamente descritte nella Guida G1. I caratteri tipologico-morfologici di queste cellule, e le loro modalità di aggregazione in sistema microurbano concorrono in modo determinante a caratterizzare la fisionomia e la cultura ambientale della *facies* più antica della città lungo l'asse della *Platea urbis*, e questi caratteri dovranno essere rigorosamente salvaguardati. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS, e restauro e risanamento conservativo RC, il rispetto dei caratteri tipologici sotto il profilo distributivo e morfologico, deve essere assicurato, riferendosi ai contenuti delle schede tipologiche corrispondenti.
- 29.02 Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AA e con la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto medioevale". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. La filosofia degli interventi dovrà comunque essere orientata al recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, dovranno essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (D). Dove sono ancora presenti coperture in lose, queste dovranno essere ripristinate. Nei casi in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 si dovranno rispettare sagoma e altezza attuale del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno desunti da rilievi accurati della situazione preesistente.
- 29.03 Strade, piazze e spazi pubblici della città antica con particolare riferimento ai tessuti medievali e tardomedievali, sono identificati ed evidenziati nell'Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000). In queste parti della città dovranno essere oggetto di specifica cura i tratti di strade e di spazi pubblici pavimentati ad acciottolato con la presenza di trottoie di pietra. I sedimi e gli spazi oggetto di queste indicazioni normative sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e consistenza, consentono tuttora la percezione di una cultura dell'abitare e del vivere la città riconducibile a questa peculiare stagione della sua storia passata.

#### **Art.30**

##### **Tessuti di matrice barocca (TS2)**

- 30.01 Singoli tasselli edilizi della città antica sono indicati con la denominazione: "Tessuti di matrice barocca". La situazione normativa è estesa a tutte le cellule edilizie raggruppate nella classe tipologica A3 e descritta nella Guida G1, ad eccezione dei palazzi integrati nel sistema della *Platea urbis*, riconducibili invece alla situazione normativa di cui al successivo comma 30.02 e ai palazzi tassellati negli isolati di cui al successivo comma 30.03. Gli interventi sono limitati alle



sole manutenzioni MO, MS e restauro e risanamento conservativo RC, dovranno rispettare l'originario uso centripeto della cellula, a cominciare dal sistema di assialità e di visuali tra spazio pubblico e spazio privato, che contraddistinguono lo schema distributivo di impianto di questi edifici (androne, portico, scala, loggiato). Cornicioni, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata dovranno essere ripristinati secondo il disegno originale.

- 30.02 Un insieme di cellule edilizie, più raramente parti di isolato, sono indicati con la denominazione: "Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati" e relative alla "*Platea urbis*" e raggruppate nella tipologia A3.1.  
In questo caso si tratta di edifici disposti in fregio alla *Platea*, realizzati in molti casi per demolizione di preesistenze medievali, *grossazione* di lotti e nuova edificazione; ma non sono infrequenti riplasmazioni parziali, più intense in facciata e assai meno profonde nelle altre parti dell'edificio. Gli indirizzi normativi e le indicazioni di comportamento dovranno discendere da attenta valutazione, caso per caso, della intensità delle trasformazioni sei/settecentesche. Quando queste ultime sono state consistenti, ci si trova di fronte a edifici di impianto piuttosto regolare, le cui strutture verticali non danno luogo a rilevanti problemi statici. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS e restauro e risanamento conservativo RC.
- 30.03 Interi isolati sono indicati con la tipologia A3.2 e con la denominazione: "Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati". Ci si trova di fronte a un insieme molto eterogeneo, ma in cui è riconoscibile la disposizione a corte delle maniche costituenti la cellula edilizia. Le trasformazioni intervenute nel corso del tempo rendono difficile il riconoscimento di tratti morfologici comuni e ricorrenti. La filosofia degli interventi dovrà comunque essere orientata al recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, dovranno essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione D. Dove sono ancora presenti coperture in lose, queste dovranno essere ripristinate. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS e restauro e risanamento conservativo RC.
- 30.04 Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AB e sotto la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino al restauro e risanamento conservativo RC, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata.
- 30.05 Con la tipologia A6 sono stati individuati come "Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" quegli edifici costruiti dopo gli anni '50 a seguito della demolizione di vecchi fabbricati e avulsi dal contesto storico dell'ambito nel quale sono ubicati. Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE3.
- 30.06 Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca e tardobarocca si sono venuti strutturando prevalentemente sulle trame e sui tracciati della città più antica e nella maggioranza dei casi valgono i riferimenti al precedente comma 29.03. In alcuni casi particolari, tuttavia, in cui è predominante, a seguito di riplasmazioni profonde, la cultura tardo manierista o barocca di originare spazi, slarghi, arretramenti (di norma con l'intento di consentire la "vista in quadro" di edifici monumentali), pavimentazioni e arredi stradali dovranno essere realizzati secondo disegni omogenei con tale cultura, segnalando e valorizzando assialità, visuali, sfondi prospettici.

**Art.31**  
**Tessuti di espansione ottocentesca (TS3)**

- 31.01 L'intero complesso di architettura unitaria che definisce lo spazio della Piazza Galimberti, è indicato come complesso di edifici riconducibili alla classe tipologica A4, "Complessi ottocenteschi integrati in sistemi porticati" descritta nelle schede della Guida G1. Gli interventi, limitati alle sole manutenzioni MO e MS e al restauro e risanamento conservativo RC, dovranno rispettare i caratteri di unitarietà leggibili alla scala microurbana. Anche sotto il profilo delle coloriture di facciata, bugnati, lesene, cornicioni e timpani dovranno essere trattati in modo unitario; e così pure i serramenti e le ringhiere tipologicamente connotanti. Lo spazio pubblico del portico dovrà essere trattato in modo da renderne leggibile la continuità spaziale, e gli arredi dei negozi e delle attività ai piani terreni non dovranno entrare in contrasto con l'impaginazione architettonica degli edifici.
- 31.02 Un insieme di cellule edilizie sono indicati con la denominazione e classe tipologica A5, "Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati", e descritte nelle schede della Guida G1. Sia nel caso si tratti di edifici costruiti su lotti liberi nell'ambito della prima espansione urbana della Città, sia che si tratti di innesti di nuovo impianto inseriti a tassello nel tessuto antico, gli interventi per questi manufatti sono limitati alle manutenzioni MO e MS e al restauro e risanamento conservativo RC, con grande attenzione per i caratteri decorativi di facciata e per i dettagli costruttivi.  
Mentre per gli edifici situati in zona di prima espansione può essere opportuno coordinare la coloritura delle facciate anche con riferimento agli edifici di cui al precedente comma 31.01, per quelli situati nella zona più antica, e segnatamente per quelli costruiti su lotti al margine della città, con caratteri di villa suburbana intensiva, la coloritura può avere caratteri più vivaci e più autonomi da caso a caso.
- 31.03 Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AC e con la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto ottocentesco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino alla ristrutturazione edilizia RE1, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata.
- 31.04 Con la tipologia A6 sono stati individuati come "Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" quegli edifici costruiti dopo gli anni '50 a seguito della demolizione di vecchi fabbricati e avulsi dal contesto storico dell'ambito nel quale sono ubicati.  
Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE3.  
Sull'edificio sito in Piazza Foro Boario, denominato sede A.P.A.R., recepimento di Sul direzionale - terziario pari a mq. 390, proveniente dall'edificio di Via Chiapello, contrassegnato con asterisco, ricedente nel tessuto TS4.
- 31.05 Gli spazi aperti della città ottocentesca dovranno essere trattati con materiali, pavimentazioni, arredi congruenti morfologicamente con i caratteri, le geometrie, la cultura spaziale tipica di questa fase storica di produzione e costruzione della città; le porzioni di territorio caratterizzanti questa fase storica sono riportate nell'Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).

**Art.32**  
**Tessuti di espansione novecentesca (TS4)**

- 32.01 Un insieme di edifici è indicato con la denominazione: e classe tipologica A7: "Palazzi umbertini, integrati in sistemi porticati", descritta nelle schede della Guida G1. I caratteri eclettici di questo insieme di edifici poco si prestano a indicazioni di tipo unitario, tuttavia è innegabile la fisionomia peculiare di larga parte del corso Nizza, tra la piazza Galimberti e il corso Giolitti, legata alle dinamiche di formazione di questo tratto di città, dalla fine dell'Ottocento fino agli

anni tra le due guerre. Gli interventi previsti sono limitati alle manutenzioni MO e MS ed al restauro e risanamento conservativo RC. Soprattutto i caratteri decorativi delle facciate dovranno essere oggetto di particolare attenzione.

Per il fabbricato situato fra Via Carlo Boggio n. 6 angolo Via Mons. Peano, attualmente in stato di abbandono, le previsioni urbanistiche sono legate al mantenimento delle facciate e dei decori, sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di realizzazione di massimo n.3 piani più eventuale sottotetto abitabile e allineamento della parte sopraelevata al cornicione attiguo di Via Carlo Boggio n.8 fino su Via Mons. Peano, con destinazioni Abitative e Terziarie.

- 32.01.01 Per il fabbricato sito in C.so Nizza n.3, angolo via Emanuele Filiberto, ex sede di Cuneo della Banca d'Italia, l'intervento di restauro e risanamento conservativo RC, con cambio della destinazione d'uso, è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, subordinato alla realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera.

In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 385 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

- 32.02 Gli edifici indicati con la denominazione: e classe tipologica A8: "Edifici umbertini tassellati negli isolati", descritta nelle schede della Guida G1. Valgono di massima le stesse indicazioni della classe descritta al precedente comma 32.01. Nei casi, tuttavia, in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 dovrà essere accuratamente documentato lo stato dello stabile oggetto dell'intervento, e il nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri dimensionali e, almeno in parte, morfologici della preesistenza: cornicioni, allineamenti, scansione e dimensione delle aperture, materiali di finitura delle facciate, tipologia degli sporti.

Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AD: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino"

- 32.03 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A9: "Palazzine eclettiche" comprende tutti gli edifici appartenenti alla classe tipologica omonima, descritta nelle schede della Guida G1. Il numero limitato di edifici di questa classe ha concorso comunque a creare una forte caratterizzazione ambientale del bordo urbano al margine sud-occidentale della città ottocentesca.

Gli interventi ammessi di manutenzione MO e MS e di restauro e risanamento conservativo RC dovranno rispettare i caratteri morfologici e stilistici di tipo eclettico, riconducibili all'*Art Nouveau*, estendendo l'attenzione alle pertinenze ambientali, alle recinzioni, alle inferiate.

- 32.04 Un numero limitato di edifici con la denominazione e classe tipologica A10: "Case del periodo *moderno* con i caratteri dell'architettura razionalista" include tutti gli edifici appartenenti all'omonima classe tipologica, descritta nelle schede della Guida G1. Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-documentario. Sono ricorrenti, ma non esclusivi, i sistemi portanti ad ossatura, in alcuni casi compresenti a parti strutturali ancora a setti murari; pur comportando difficoltà tecniche non irrilevanti il sistema a coperture piane costituisce carattere pertinente di questa classe di edifici; nei tamponamenti esterni gli intonaci colorati dovranno essere ricondotti ai principi formali dell'architettura razionalista ed espressionista. Gli interventi previsti vanno dalle manutenzioni MO e MS alla ristrutturazione edilizia RE1, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza.

Le stesse modalità di intervento saranno applicate a tutti gli edifici individuati con denominazione e tipologia AE: "Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno"

- 32.05 Sono stati individuati gli edifici con la denominazione e tipologia A11 "Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra" e A12 "Palazzi edificati dal II° dopoguerra, integrati in sistemi porticati", privi di valore storico-ambientale e realizzati con tipologie uguali agli edifici esistenti nell'ambito limitrofo al centro storico e classificati come "tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad

isolato". Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi, quella funzionale di tessuto e quella ecologica-ambientale dell'ambito TC1, di cui al successivo art. 39.

- 32.05.01 Per il fabbricato "Ex teatro parrocchiale", sito in via Mons. Bologna, sono previsti gli interventi di cui sopra, con mutamento della destinazione d'uso limitato ad attività terziario-commerciali.
- 32.06 Un gruppo limitato di edifici indicati con la denominazione e classe tipologica A13: "Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca" comprende alcuni edifici costruiti fuori dalle vecchie mura della Città e derivanti da antichi frazionamenti catastali della cosiddetta Città degli orti. Per tali edifici potranno essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2.
- 32.07 Con la tipologia AF sono stati individuati i "Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati" che comprende tutti i bassi fabbricati a destinazione pertinenziale ubicati all'interno dei cortili. Gli interventi ammessi per tali fabbricati sono fino alla ristrutturazione edilizia RE3. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso, esclusi gli usi abitativi, a condizione che non venga ridotta la superficie ad uso autorimesse eventualmente esistente e vengano mantenute le altezze preesistenti.
- 32.08 Con la tipologia AG sono stati individuati i "Tasselli non saturi inglobati negli isolati", trattasi di edifici o aree ubicati in isolati chiusi ma aventi caratteristiche, tipologie e volumetrie diverse dagli edifici del tessuto limitrofo. Per tali edifici sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi non potranno superare la densità volumetrica media dell'isolato in cui il nuovo edificio è inserito e l'altezza delle sue fronti su strada non potrà superare quella media degli edifici contigui, fatti salvi eventuali allineamenti delle aperture e dei balconi per meglio integrare architettonicamente l'edificio rispetto ai fabbricati adiacenti.
- 32.09 Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici che li delimitano, con particolare attenzione ai tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino; l'individuazione puntuale degli spazi aperti caratterizzanti la città umbertina è riportata nell'Elaborato P6.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:2.000).
- 32.10 Per gli edifici ricadenti nel tessuto di cui al presente articolo è consentito modificare o realizzare elementi accessori, quali balconi e terrazzi, sempreché gli interventi siano realizzati in modo compatibile con i caratteri tipologici e compositivi dell'esistente e che siano necessari per completare parti incompiute o per migliorare l'assetto qualitativo e funzionale dell'edificio stesso

### **Art.33**

#### **Nuclei storici nelle frazioni (TS5)**

- 33.01 I complessi edilizi, di massima chiese e complessi ecclesiastici nelle frazioni di Passatore, Roata Rossi, San Benigno, Spinetta, S.Pietro del Gallo, Madonna dell'Olmo, Roata Canale e Ronchi sono identificati come nuclei storici frazionali ed individuati nella tavola P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:10.000, nelle tavole P5 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000e nell'Elaborato AT8.
- 33.02 Per essi sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo RC, tenuto conto delle indicazioni contenute nella Guida G3.

### **Art.34**

#### **Edifici e complessi speciali urbani**

- 34.01 Si tratta di un insieme di edifici e di complessi che, per caratteri intrinseci e per il loro particolare rapporto con la storia e la cultura della città non possono essere ricondotti a classi tipologiche e ad elementi di tessuto, ma conservano una loro peculiare e specifica identità. I caratteri salienti di ognuno di questi edifici, e le indicazioni di comportamento a loro riguardo, sono contenute nelle schede B della Guida G1.

Per tali edifici e complessi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2 con intervento diretto fatte salve ulteriori limitazioni derivanti da eventuali vincoli e/o prescrizioni di tutela storico-ambientale.

34.02 *Strutture per il culto, risalenti alla fase tardo medioevale (B7).*

Esponente unico di questa categoria è il complesso del San Francesco (via Santa Maria), formato dalla chiesa e dall'annesso chiostro. Solo in anni recenti l'intero complesso è stato sottoposto a restauro, cui è seguito il recupero funzionale che lo ha adibito a sede del Museo Civico. E' tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Parte II.

34.03 *Chiese e complessi ecclesiastici e civili di impianto barocco (B8).*

Raggruppa un insieme di edifici per il culto, tutti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Parte II:

- la Cattedrale di Cuneo, intitolata a Santa Maria del Bosco; viene inserita in questo insieme anche se l'impianto ha caratteri ancora manieristi e sono forti le integrazioni ottocentesche;
- il complesso ecclesiastico di Santa Chiara occupa quasi per intero uno dei più estesi isolati della città murata sul lato Gesso; il Comune lo ha acquisito nel XIX secolo convertendolo ad usi civili;
- la chiesa di Santa Croce, considerata il gioiello barocco di Cuneo, ha il suo principale affaccio su via Santa Croce;
- la chiesa di San Sebastiano, al margine dell'antica "clapa Gecii", con ingresso su via Mondovì eretta a fine Cinquecento dall'omonima confraternita. Rimaneggiata in facciata nel Seicento ed in pianta ad inizio Ottocento, della fisionomia originale conserva esclusivamente il coro;
- la chiesa di Sant'Ambrogio, in fregio a via Roma, all'angolo con via Antonio Bono. Iniziata nel 1703 e completata nel 1880;
- la chiesa della SS. Annunziata, all'angolo di via Dronero; costruita nel 1689, e annessa al Monastero delle Matrone e Vergini delle Terziarie di S. Francesco, appartenne dall'inizio dell'Ottocento all'orfanotrofio della Congregazione di carità;
- il complesso gesuitico che oggi ospita, nei locali dell'ex-collegio, la sede del Municipio. La chiesa annessa, ora intitolata a Santa Maria della Pieve, era collegata al collegio da due passaggi sospesi su via Saluzzo, ancora esistenti; costruita nel 1655 l'abside fu rifatta nel 1726; il collegio dei Gesuiti, eretto nel 1707 con la facciata principale su via Santa Maria, ha conservato la sua destinazione originaria sino al 1775. La facciata attuale, prospettante su via Roma, è del 1776. Nel 1777 furono eseguiti i lavori di ristrutturazione necessari ad accogliere il Municipio. Vengono annessi a questi complessi di matrice ecclesiastica anche quattro edifici civili:
- Palazzo Audifreddi, in via Cacciatori delle Alpi, palazzo barocco di fine Seicento, sede della biblioteca Civica dal 1930 e proprietà del Municipio di Cuneo;
- la Caserma Leutrum, sul margine nord-occidentale del cuneo e costruita nel 1694, attualmente adibita ad abitazioni popolari.
- l'ex carcere di Via Leutrum, destinato a tale funzione fino alla costruzione del nuovo carcere di Cerialdo. Attualmente ristrutturato e destinato a uffici della Questura.
- l'ex Ospedale S. Croce che forma un unico isolato con l'omonima chiesa;

34.04 *Poli e attrezzature urbane della città ottocentesca (B9)*

Raggruppa un insieme di edifici collettivi, quali:

- il Teatro Toselli (piazza del Teatro, sul margine nord-occidentale del cuneo) iniziato nel 1803 e riplasmato nel 1828 e poi nel 1928, nonché l'Istituto San Michele;
- il Seminario, grande edificio neoclassico sul margine meridionale della città murata, a fianco della piazza omonima. L'impianto complessivo fu progettato nel 1839; l'ala orientale venne eseguita solo nel 1888-90. In seguito la manica a sud venne parzialmente modificata, e nel 1978 radicalmente ampliata;
- il Palazzo di Giustizia, inaugurato nel 1866, nell'isolato centrale del lato orientale di piazza Galimberti;
- il fabbricato dei frigoriferi militari dell'ex caserma Leutrum, sul margine nord-occidentale del cuneo;
- l'edificio posto sul fronte di C.so Garibaldi angolo Lungo Gesso Giovanni XXIII, sede del Collegio Maria Immacolata delle suore Giuseppine, fondato nel 1882.

34.05 *Poli e attrezzature urbane della città umbertina (B10)*

Raggruppa un insieme di edifici collettivi, quali:

- Palazzo San Giovanni (ex sede dell'Intendenza di Finanza – attualmente sede di uffici comunali) nel primo isolato occidentale di via Roma;
- il grande palazzo della Prefettura, tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Parte II, costruito fra il 1877 ed il 1881 in caratteri neorinascimentali;
- l'ex Mattatoio Civico, recentemente ristrutturato e ampliato e destinato a sede universitaria, affacciato su Piazza Torino;
- l'edificio della Questura, affacciato su piazza Torino angolo via Roero;
- la Sinagoga in via Mondovì; l'edificio è frutto di una profonda trasformazione attuata nel 1884, nel periodo dell'emancipazione;
- la parte di fabbricato dell'ex farmacia dell'Ospedale S. Croce sorto nell'800 e ubicato in fregio alla Via S. Croce tra la chiesa e l'ex ospedale;
- il fabbricato Mater Amabilis, ex ospedale dei cronici, la cui costruzione risale a metà del 1800, con l'aggiunta degli avancorpi sul C.so Kennedy nei primi anni del 1900, attualmente destinato a sede universitaria;
- la caserma Cesare Battisti, ex caserma degli Alpini, che occupa quasi per intero il lato a valle del C. so Soleri, attualmente caserma della Guardia di Finanza;
- la caserma Tornaforte, situata in C.so Soleri di fronte alla Caserma Cesare Battisti, ed occupata dall'arma dei Carabinieri;
- la scuola elementare M. Soleri, affacciata sull'omonimo Corso di fianco alla Caserma Tornaforte;
- l'edificio che ospitava l'Ospedale Infantile, costruito nel primo quarto del XX secolo in piazza Martiri della Libertà.
- il Collegio S. Tommaso, avviato sul sito attuale (viale degli Angeli) nel 1884, e gestito dai Gesuiti a partire dal 1888. Nel 1922 l'intero istituto venne ampliato, e nel 1924 si ebbe l'inaugurazione della nuova chiesa, a pianta basilicale su tre navate;
- il complesso di edifici di Casa Famiglia, in Corso Dante la cui costruzione risale al 1883, recentemente integrato con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica prospiciente Via Bersezio;
- la chiesa del Sacro Cuore di Gesù, per i vecchi cuneesi “*cesa neuva*”, la cui costruzione risale al 1895, con il suo campanile decorato con azzuleyos variopinti.

#### 34.06 *Attrezzature e strutture di servizio del periodo “razionalista” (B11)*

Raggruppa un insieme di edifici collettivi, quali:

- l'ex Casa del Fascio (in largo Barale) collocata nel 1927 in una costruzione preesistente del 1905, sede della Società Artisti ed Operai, e della cui facies originaria non è rimasta alcuna traccia; il possesso del Comune è limitato al cinema-teatro “Monviso” e all'ex-palestra, ristrutturati nel 1980;
- l'ex casa del Fascio femminile, ubicata di fronte all'isolato della Casa del fascio all'incrocio tra la Via Bartolomeo Bruni e la Via Felice Cavallotti;
- l'ex Casa della Federazione Provinciale Sindacati Fascisti Agricoltori (1933-34) in corso IV Novembre; attualmente l'edificio è adibito ad uffici;
- l'ex Casa della GIL, nello stesso corso, oggi sede di scuole professionali e medie, progettata nel 1933;
- l'ex Casa del Mutilato, sul lato opposto del medesimo corso, progettata nel 1936; leggermente arretrata rispetto al filo stradale insiste su un giardino privato. L'edificio attualmente ospita uffici;
- il Liceo-Ginnasio “Silvio Pellico” (corso Giolitti) iniziato nel 1939, ha caratteri di interesse storico documentario;
- l'edificio sito in Via Bonelli di fronte al Palazzo delle Poste e destinato a scuola serale “Lattes”;
- l'edificio sede dell'asilo nido di Via S. Pellico;
- le testate del Collegio Maria Immacolata delle suore Giuseppine, sulla testata del Corso Guglielmo Marconi.

#### 34.07 *Attrezzature e strutture di servizio del periodo eclettico (B12)*

Raggruppa un insieme di edifici e strutture, quali:

- la grande tettoia in cemento armato del mercato coperto, in piazza Seminario, costruita nel 1930;

- la tettoia in ghisa di Piazza Virginio, costruita negli anni trenta che ospitava fino a qualche anno addietro il mercato all'ingrosso della frutta e verdura. Attualmente la struttura è stata ripulita e lo spazio sottostante destinato a manifestazioni culturali;
- la pensilina in cemento del Foro Boario, costruita nel 1926 ad integrazione delle tettoie in ferro e delle strutture esistenti (oggi demolite) e destinate al ricovero ed al commercio del bestiame;
- il palazzo delle Poste (via Bonelli) realizzato nel 1926; sorge sul sito del vecchio Teatro Toselli, già Teatro d'Estate, demolito nel 1919;
- l'edificio della Camera di Commercio, in via Emanuele Filiberto, costruito tra il 1924 ed il 1926 con caratteri neorinascimentali. Arretrato rispetto al filo stradale, esso insiste su un piccolo giardino privato.
- l'edificio posto all'incrocio fra il C.so Nizza e Via Emanuele Filiberto, sede della Banca d'Italia, costruito negli anni '20;
- l'edificio che ospitava i Bagni Pubblici Municipali (via Vittorio Amedeo II) costruito nel 1922, insiste su un giardino privato, racchiuso da una recinzione in cemento;
- il palazzo di Via Massimo D'Azeglio angolo Via L. Gallo, sede di strutture telefoniche;
- casa di Betania, edificio costruito nel 1939 in stile novecento;
- Cottolengo, edificio la cui costruzione è iniziata nel 1899 quando la Piccola Casa della Divina Provvidenza venne fondata. Ampliato successivamente nel 1927 e nel 1935, con una recente superfetazione (scala antincendio);
- la stazione ferroviaria, conosciuta come nuova stazione per distinguerla da quella vecchia del 1870 costruita in riva al Gesso, fu iniziata nel 1913 e inaugurata nel 1937.

#### 34.08 Le opere di ingegneria civile (B13)

Raggruppa le opere di ingegneria civile di vari periodi quali:

- Viadotto Soleri costruito tra il 1921 ed il 1937, ristrutturato nel 1945 a seguito dei bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale. E' costituito da una parte superiore destinata al traffico veicolare e da una parte inferiore destinata al traffico ferroviario.
- Ponte sullo Stura costruito nel 1856, esclusivamente aperto al traffico veicolare.
- Ponte sul Gesso recentemente ristrutturato contestualmente alla realizzazione di un ponte parallelo per permettere il doppio senso di marcia del traffico veicolare.
- Ponte storico ferroviario di Madonna della Riva.
- Faro della stazione costruito nel 1937.

### **Art.35**

#### **Edifici e complessi speciali isolati**

- 35.01 Il complesso di edifici speciali isolati presente nel territorio comunale di Cuneo, individuato nell'Elaborato AT8 e negli Elaborati P4, P5, P6, P9 è suddiviso in cinque sottoclassi: 1) cascine a corte (B2) , 2) strutture agricole di tipo additivo (B3), 3) sistemi rurali a blocco (B4), 4) dimore signorili extraurbane (B5), 5) manufatti della prima fase della manifattura e della protoindustria (B6). Per le diverse sottoclassi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, MO e MS o di restauro e risanamento conservativo RC, mentre è esclusa la ristrutturazione edilizia. E' ammessa la demolizione con recupero volumetrico dei soli fabbricati realizzati con materiali e tipologia non coerenti con il fabbricato storico esistente all'interno dell'area vincolata, anche collegati ai fabbricati principali purchè ricostruiti con tipologie e materiali degli stessi.
- 35.02 Le cascine a corte (B2) costituiscono un sottoinsieme di complessi agricoli di dimensioni rilevanti, strutturati attorno ad uno spazio a corte, chiuso con continuità da cortine edilizie di architettura anche non uniforme, ma dotata di riconoscibile unitarietà. Gli interventi di riqualificazione dovranno essere rispettosi degli elementi di continuità spaziale intercorrenti tra lo spazio aperto e corpi di fabbrica, mantenendo inalterati i caratteri di eventuali corpi padronali, di colombari e di torrette. Qualora siano presenti e riconoscibili fasi di formazione e di trasformazione riconducibili ad epoche diverse, queste a valle della riqualificazione dovranno mantenere la loro leggibilità.

- 35.03 Le strutture agricole di tipo additivo (B3) rivelano più direttamente l'aggregarsi di corpi di fabbrica diversi, in genere costruiti in epoche diverse, attorno ad una corte semichiusa; anche in questo caso dovranno essere tutelati i caratteri morfologici degli impianti originari e non dovrà essere alterato il rapporto tra manufatti e pertinenze ambientali, anche sotto il profilo delle geometrie del territorio circostante (viali di piante, accessi, assialità, visuali ecc.); fanno eccezione le poche strutture agricole di questo tipo inglobate negli sviluppi urbani recenti, in particolare nelle fasce meridionali dell'altopiano; in questi casi le indicazioni di comportamento sono limitate ai soli manufatti costruiti.
- 35.04 I sistemi rurali a blocco (B4), presenti soprattutto nella fascia nord-occidentale del territorio comunale, sono caratteristiche di una fase, tra pieno e tardo Ottocento, che si è venuta organizzando sulla base di un modello di cascina compatta, non più a corte, e caratterizzata da sistemi costruttivi molto uniformati: setti a campate regolari, cortine murarie intonacate scandite da corsi di mattoni pieni, cornici e soprafinestre segnati da profili in cotto; questi caratteri morfologici dovranno essere oggetto di un recupero accurato.
- 35.05 Le dimore signorili extraurbane (B5) costituiscono un'insieme limitato di esempi documentati puntualmente nell'Elaborato AT8 e negli Elaborati P4, P5, P6, P9. Nella maggior parte dei casi si tratta di complessi e strutture agricole non dissimili da quelle descritte al precedente comma 35.03, ma arricchite dalla presenza di nuclei padronali aventi caratteri architettonici e decorativi di tipo aulico, o comunque rappresentativo, destinati quindi a interventi di rigoroso restauro conservativo interno ed esterno. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla presenza di tutti gli elementi di disegno del territorio circostante, organizzati in funzione scenografica e di valorizzazione della connotazione aulica dei complessi.
- 35.06 I manufatti della prima fase della manifattura e della protoindustria (B6) sono indicati in modo puntuale nell'Elaborato AT8 e negli Elaborati P4, P5, P6, P9. Diversi per caratteri dimensionali e per collocazione sul territorio hanno almeno in un caso, il complesso delle Basse di Sant'Anna, significato particolare connesso con le reti di recupero e di trasformazione di scala territoriale, quali i percorsi della seta in Piemonte. Per questi complessi e manufatti non sono definibili schemi normativi basati su criteri tipologici. Ogni singolo caso dovrà essere ricondotto a strategie di trasformazione indicate dall'Elaborato G3. In particolare la ristrutturazione edilizia potrà essere ammissibile nel rispetto delle indicazioni dell'Elaborato G3 e mediante Piano di Recupero.
- 35.07 Gli edifici speciali isolati, come individuati in cartografia potranno essere utilizzati per la destinazione d'uso U1/1, U1/3, U2/3 (limitatamente ai ristoranti), U2/4, U2/6, U2/8 (limitatamente a mostre ed esposizioni), U2/9.1, U2/9.2 (ad esclusione delle attrezzature per le fiere), U3/1, U3/2, U5/1, U5/2 (limitatamente alle aziende agricole esistenti) e U5/5. Le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività purché non comporti la realizzazione di nuovi volumi.
- 35.08 Nel caso di interventi su dimore signorili extraurbane (B5) e manufatti della prima fase della manifattura e della protoindustria (B6) potranno essere realizzate più unità abitative, purché le stesse abbiano una Sul non inferiore a 90 mq con l'eventuale possibilità di realizzare l'ultima unità residua con una Sul inferiore.  
Nel caso di interventi su "cascinali" di cui alle tipologie B2, B3 e B4 le strutture rurali potranno essere recuperate ad usi abitativi, secondo i criteri dell'art. 83.07, con interventi di restauro e risanamento conservativo senza variazione della sagoma e della tipologia. In caso di intervento su edifici non coerenti con le tipologie tradizionali o compromessi da interventi precedenti potranno essere consentite eventuali variazioni di sagoma, qualora siano finalizzate al miglioramento compositivo-architettonico dell'esistente.
- 35.09 Dal limite dell'individuazione cartografica degli edifici e complessi isolati speciali è prevista una fascia di rispetto inedificabile per nuovi edifici: di m 20,00 da antistanti aree di trasformazione e nei territori del sistema ambientale agricolo e di m 5,00 per le aree consolidate.



Le fasce di cui sopra non si applicano alla “Cascina a corte - B2”, contrassegnata con asterisco, in località San Benigno, già oggetto di “Pianificazione particolareggiata già definita”.

- 35.10 I completamenti potranno essere realizzati per miglioramenti funzionali, solo qualora non esistano altre porzioni rustiche recuperabili o altri fabbricati non coerenti ricostruibili come al precedente art. 35.01, con indice fondiario di 0,03 mq./mq. calcolato sull'area pertinenziale indicata cartograficamente dal PRG, sulla base delle indicazioni della guida G3 “Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano”, così come i recuperi di volumetrie di cui al precedente art. 35.01. La destinazione di autorimesse potrà essere assentita con un limite massimo di 4 mq. ogni 10 mq. di Sul residenziale esistente di cui all'art.20 delle presenti norme.
- 35.11 Le ville e palazzine della città consolidata, come individuate nelle tavole P4 e P5 Assetto urbanistico e P9.1, P9.2 (evidenziate con la lettera “C” sulle tavole P4), sono normate dall'art. 41.06 delle presenti norme.
- 35.12 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)

### **Art.36**

#### **Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)**

- 36.01 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 Strumento Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, mirati ai singoli casi. Questi casi riguardano:  
il Pizzo di Cuneo - VCS1  
isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2  
isolato dell'ex Foro Boario – VCS3  
Piazza Martiri della Libertà – VCS4  
attestamento occidentale del Corso Dante – VCS5  
ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6  
ex cinema Fiamma – VCS7

Ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per alcuni ambiti sono stati applicati valori superiori a quelli ammessi dalla lettera c) dello stesso articolo in quanto gli interventi non determinano costi insediativi particolari a fronte di un miglioramento ambientale ed alla cessione di aree, i cui contenuti urbanistici-ambientali sono riportati nella Guida G2.

Nelle more di approvazione degli SUE per gli edifici esistenti potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria. Qualora gli interventi previsti dai SUE vengano attuati, i fabbricati realizzati potranno essere soggetti a manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) e restauro e risanamento conservativo (RC).

- 36.02 Pizzo di Cuneo - VCS1  
area delimitata fra la circonvallazione nord ed il Corso Kennedy al di sotto dei baluardi della Città Storica, attualmente occupata da vecchi edifici a destinazione produttiva, da servizi e da spazi pubblici. Destinazione prevista servizi pubblici e parcheggi, con eventuale bonifica dell'area.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 21.584

- Ut = 0,05 mq/mq + Suv derivante dalla demolizione del fabbricato ex acquedotto.

- Ip = 40% St

- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

#### Riferimenti ambientali

All'interno dell'area maggiormente contaminata, evidenziata in cartografia con specifico simbolo dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale n.16/AMB del 06.03.2012 del Settore Ambiente e Mobilità della Città di Cuneo.

#### Riferimenti progettuali

Le attività esistenti dovranno essere rilocalizzate in ambito APT (Piccapietra e Leonotto) e al Movicentro.

### 36.03 isolato dell'ex Piccolo Arsenale – VCS2

ubicato lungo il bordo nord-orientale della città antica, tra il Corso Giovanni XXIII e le Vie Ramorino, Alba ed il Vicolo Bisalta, gli interventi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie e moduli di aggregazione che non entrino in contrasto col mosaico urbano circostante; tipologie dei volumi e fili di sky line dovranno essere modulate seguendo i caratteri ambientali del tessuto costruito circostante. Al fine di promuovere la qualità architettonica e l'efficienza energetica potrà anche essere favorita la realizzazione degli interventi con elementi architettonici e forme moderne.

#### Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.612
- Sf (ACE + Ve) = 62,35% St
- Ve = 30% Sf
- Vs = 7,65% St

#### Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,06 mq/mq
- Uf = 1,70 mq/mq
- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani: 4 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

#### Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

- Ds = da definirsi in sede di SUE
- Dc = ----- da definirsi in sede di SUE
- D = ----- da definirsi in sede di SUE
- Rc = ----- da definirsi in sede di SUE

#### Riferimenti progettuali

Edificio a quattro piani fuori terra + attico con verde privato di uso pubblico o in cessione da reperirsi all'interno del comparto. Piano interrato a parcheggio.

Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma Integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della L.R. 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della zona limitrofa l'area oggetto di intervento.

In sede di progettazione esecutiva il comune potrà richiedere l'arretramento dell'edificazione per un eventuale ampliamento di Via Alba.

36.04 isolato dell'ex Foro Boario – VCS3

isolato sorto nell'ottocento, sulle aree lasciate libere dall'abbattimento delle fortificazioni militari della Città e destinato a ex mercato del bestiame.

Attualmente l'area è stata bonificata e ripulita delle strutture metalliche e utilizzata quale parcheggio pubblico con il mantenimento della "pensilina liberty" in cemento, sottoposta a vincolo.

Destinazione servizi pubblici e/o di interesse pubblico, commerciali e parcheggi. E' ammessa la destinazione universitaria con servizi ed attività connesse

Valgono per l'ambito in oggetto le norme previste dall'art. 56.03.

Grandezze urbanistico - ecologiche

- St = mq. 20.745

- Ut = 0,25 mq/mq

- Ip = 40% St

- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul

- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul

- A  $\geq$  10 alberi/ha; Ar  $\geq$  20 arbusti/ha

- numero massimo di piani = 3

- usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.2, alloggio custode fino a 150 mq. di Sul.

36.05 Piazza Martiri della Libertà – VCS4

isolato destinato a parcheggio pubblico ed in parte occupato dallo sferisterio lato Via Vittorio Amedeo II, Via Bassignano e Via Bruni.

Le previsioni urbanistiche dell'area sono quelle legate al trasferimento dello sferisterio nella zona di S. Rocco, ed alla sistemazione a verde e parcheggi pubblici del sagrato della Piazza.

Ripartizione della superficie  
dell'Ambito

- St = mq. 7.813

Riferimenti progettuali

Realizzazione di almeno un piano interrato ad uso parcheggio pubblico e privato al di sotto della Piazza.

La sistemazione a verde dovrà prevedere la salvaguardia dell'alberatura perimetrale esistente.

36.06 Attestamento occidentale di corso Dante – VCS5

ubicato al di là del corso IV Novembre e attualmente occupato da un impianto di distribuzione carburanti, dal ristorante Alta Italia, da fabbricati residenziali e da capannoni uso deposito autobus. Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere definito in termini spaziali, mediante la realizzazione di un nuovo volume costruito in fregio al margine nord-occidentale del Corso Dante, secondo un modulo progettuale che tuteli e valorizzi il cannocchiale visivo verso la campagna aperta, al di là dello Stura.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 2.638

- Sf (ACE + Ve) = 50% St

Ve = 30%

- Vs = 50%

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 1,25 mq/mq

- Uf = 2,50 mq/mq

- A = 30 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

- Numero massimo dei piani: 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

#### Mix funzionale

- Abitative: 70 % Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul max (commerciali solo al piano terreno)
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

Ds = a filo strada Lungo Stura XXIV Maggio e C.so Dante

Dc = 5,00 m

D = 10,00 m e/o 2/3 H dell'edificio più alto

Rc = 45%

#### Riferimenti progettuali

Edificio residenziale prospiciente Lungo Stura XXIV Maggio di cinque piani fuori terra più attico, con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno, con modulo progettuale di tipo regolare in sintonia con l'edificio razionalista esistente sul C.so IV Novembre e quindi con adeguate coperture del piano attico (pendenza 15°-18°).

Realizzazione della prosecuzione di C.so Dante e di tutte le altre opere pubbliche a carico dei privati. Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Possibilità di attuazione dell'ambito con interventi singoli riguardanti le singole proprietà con utilizzazione dell'indice territoriale rispetto all'area interessata.

#### 36.07 Fabbricato ex sede dei Vigili del Fuoco – VCS6

fabbricato situato all'incrocio fra Via Cavallotti e Via XX Settembre ex sede della caserma dei Vigili del Fuoco, attualmente in stato di abbandono. Le previsioni urbanistiche dell'area sono legate al mantenimento delle facciate, sottoposte a vincolo.

#### Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = mq. 3.082

- Sf = 19,5% St

#### Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,39 mq/mq

- Uf = 2,00 mq/mq

- Numero massimo dei piani: 2 piani + eventuale sottotetto abitabile.

- A = 3 alberi/ha; Ar = mq 6 arbusti/ha

#### Mix funzionale

- Abitative: 30% Sul minimo
- Terziarie: 30% Sul minimo (commerciale solo al piano terreno)
- Quota flessibile = 40% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

Ds = a filo strada Via Cavallotti e Via XX Settembre

Dc = 5,00 m

D = aderenza

Rc = 70%

#### Riferimenti progettuali

Edificio residenziale - terziario prospiciente le Vie Cavallotti e XX Settembre di due piani fuori terra con eventuale sottotetto abitabile con possibilità di realizzare attività commerciali al piano terreno.

Monetizzazione della quota degli standard necessari che non possono essere reperiti nell'area di intervento.

Ai fini del riuso e della riqualificazione del tessuto l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un "Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" di cui al punto 6), comma 3° dell'art. 32 della Lur 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana di Via XX Settembre.

#### 36.08 Ex cinema Fiamma – VCS7

L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati P3.1 con il n. 7 è da attuarsi a mezzo di permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo per consentire la realizzazione di locali multisala cinematografica secondo la seguente Disciplina urbanistica ed edilizia:

- tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticato;
- stipula di atto regolamentare per stabilire l'uso pubblico da parte del Comune della multisala;
- presentazione di un progetto unico comprendente complessivamente l'Uf;
- la multisala dovrà essere prevista prevalentemente fuori terra;
- demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con vincolo tipologico entro il limite di  $U_f = 3,00 \text{ mq/mq}$ ; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni e secondo la seguente Disciplina funzionale di tessuto:  
U1/1, U1/2, U2/1 e comunque attività commerciali previste dall'art. 85 e relativi allegati delle presenti norme, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 per una  $U_f = 2,00 \text{ mq/mq}$ ; U2/10 (esclusivamente multisala cinematografica) per una  $U_f \text{ minimo} = 1,00 \text{ mq/mq}$ .

#### 36.09 Ex Albergo Cavallo Nero - Fabbricati Via Caraglio, Via Amedeo Rossi - VCS8

Parte di isolato del periodo storico ottocento - primo novecento, attualmente in stato di degrado e parzialmente abbandonato.

Le previsioni urbanistiche prevedono il mantenimento delle facciate ed eventuali decori sottoposte a vincolo di Piano, con la possibilità di recupero dei sottotetti ed ampliamenti igienico funzionali lato cortile.

Nel recupero non potrà essere superato il limite di gronda esistente e le inclinazioni delle falde delle coperture lato aree pubbliche.

Gli ampliamenti lato cortile non potranno superare i limiti di colmo esistenti, salvo gli impianti tecnologici.

Intervento da attuarsi con S.U.E.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $S_f = \text{mq. } 945$
- $V_e = 5\%$  (eventualmente monetizzabile)

Grandezze urbanistico - ecologiche

- $U_f = \text{esistente} + \text{ampliamento igienico funzionale lato cortile} + \text{recupero sottotetto}$
- Numero massimo dei piani:  $\text{esistente} + \text{sottotetto abitabile}$

Mix funzionale

- esistente
- funzioni escluse: Produttive

Parametri edilizi

- $D_s = \text{esistente}$
- $D_c = \text{da C.C.}$
- $R_c = 16\%$ , con un minimo di 150 mt. non edificabili destinati a cortile al piano terra.

#### Riferimenti progettuali

Eventuali piani interrati destinati a parcheggio privato, la quota pubblica, esclusa quella degli usi alberghieri, potrà essere monetizzata compresa la quota di standard. Ai fini del riuso e riqualificazione del tessuto, l'intervento dovrà essere attuato mediante redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, di cui alla lett. g) c.2 dell'art.32 della L.R. 56/77 e dovrà concorrere agli interventi negli ambiti di riqualificazione urbana secondo l'indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere valutata la possibilità di ampliamento, verificando l'art.17, 4° comma lettera f), poiché l'intervento dovrà rientrare nel 2% dell'incremento della superficie territoriale o dell'indice di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativamente alle attività turistico ricettive.

#### 36.10 Ex Policlinico Cuneese – VCS9

Parte di isolato edificato dal II° dopoguerra, attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati prescrittivi con il n. 9 è da attuarsi a mezzo di S.U.E. per consentire un intervento di riqualificazione urbana che prevede la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione di un organismo edilizio, volto alla ricucitura dell'isolato di appartenenza.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera.

In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 410 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.

La ricostruzione dovrà essere realizzata in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20, potrà comunque essere realizzato un "corpo angolare" avente un'impronta non superiore al 50% della superficie coperta del nuovo organismo edilizio, che non dovrà essere superiore in altezza al fabbricato esistente all'angolo di Corso Dante n. 19 e via Bassignano n. 21. L'intervento nel suo complesso non dovrà superare i 3.300 mq di S.U.L.

Sf: 1.374 mq

#### Mix funzionale

- Abitative: 80% Sul
- Terziarie: 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

Ds = in allineamento agli edifici contigui

Dc = da C.C.

D = in aderenza agli edifici contigui

Rc = da definirsi in sede di S.U.E.

### Capo III CITTÀ CONSOLIDATA

#### Art.37

##### **Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata**

- 37.01 Per *Città consolidata* s'intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici prodotti nel dopoguerra.
- 37.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) la qualificazione degli spazi pubblici;
  - b) la cura degli edifici di carattere storico-artistico e/o ambientale;
  - c) il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
  - d) la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- 37.03 Le componenti della *Città consolidata* sono i *Tessuti*.
- 37.04 Gli obiettivi di cui al precedente comma 37.02 vengono perseguiti nei *Tessuti* generalmente tramite *interventi diretti*, da attuarsi secondo la specifica disciplina per essi stabilita nei successivi articoli del presente Capo.

#### Art.38

##### **Tessuti della città consolidata. Norme generali**

- 38.01 S'intendono per *Tessuti della Città consolidata* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.
- 38.02 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma 38.01, il PRG si attua generalmente per *intervento diretto*. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
- a) *Manutenzione ordinaria* MO;
  - b) *Manutenzione straordinaria* MS;
  - c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;
  - d) *Ristrutturazione edilizia*: RE1 fino a RE3;
  - e) *Nuova edificazione*: NE
- 38.03 Gli edifici di interesse architettonico e le aree di pertinenza presenti nella Città Consolidata sono individuati dal PRG nella tavola P3 - Assetto urbanistico in scala 1:10.000. Il PRG individua più precisamente tali edifici negli elaborati in scala 1:2.000 e li norma all'art. 41.06.
- 38.04 Nei tessuti di cui al precedente comma sono ammessi, previo idoneo titolo abilitativo, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché siano compatibili con la tipologia edilizia, non riducano le parti comuni dell'edificio e le nuove unità siano superiori a mq. 35 di superficie utile lorda.
- 38.05 Qualora ricadano nei *Tessuti della Città consolidata* aree libere sulle quali non esistono edifici e che non sono gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, in esse è possibile

realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello stesso spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione A pari a 1 albero/80 mq.
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, etc.) utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni *Terziarie*, per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60.
- l'area da attrezzare per le attività di cui sopra dovrà aver accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà per la durata dell'esercizio.

38.06 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali:

- i parametri urbanistico - edilizi prevalenti da utilizzare nei nuovi interventi edilizi di nuovo impianto, nei lotti di completamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche;
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile lorda realizzabile,
- la disciplina ecologica-ambientale.

38.07 Gli interventi di riqualificazione recupero urbanistico di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica - RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante S.U.E. unitario o ove possibile con Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi, sono individuati negli elaborati di PRG e disciplinati, in analogia alla normativa del tessuto di appartenenza.

Caso 1 - Qualora la Suv demolita, rispetto all'area asservita, sia inferiore all'Uf di tessuto potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita. Caso 2 - E' comunque consentito il recupero dell'eventuale Suv demolita, se superiore all'Uf di tessuto.

In entrambi i casi non sarà comunque possibile superare il 20% della Uf di tessuto.

Il PRG contiene indicazioni di comportamento mediante l'elaborato G2, *Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione* ed una più puntuale disciplina urbanistico-edilizia. In tali ambiti, in sede di Sue, per particolari esigenze architettoniche, potrà essere realizzato un piano in più con esclusione degli interventi ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica, ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004, in forza del D.M. del 1/08/1985 (Galassino) "Parco Fluviale Gesso e Stura". Gli ambiti contrassegnati con "(SUE)" devono essere attuati mediante Strumento Esecutivo, i restanti con permesso di costruire convenzionato. Per gli edifici esistenti in tali ambiti, fino all'approvazione del SUE o del permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto previsto all'articolo 43.03.02.

In caso di Ristrutturazione Urbanistica RU, con S.U.E., è consentito modificare il rapporto di copertura per motivi di particolare conformazione del lotto di intervento, concentrazione di volumetria edificabile e limitazione di parametri di distanze, non superiore al Rc del 40% e all'Ip del 30%.

Per ambiti non individuati nelle tavole di P.R.G., in caso di attuazione di opere pubbliche previste, si potrà procedere alla loro individuazione secondo la definizione di "ristrutturazione urbanistica" vigente ai sensi di legge.

38.08 Nei lotti di completamento, nel consolidato e negli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica RU, le aree interessate da ampliamento e/o da nuovi tracciati viari, nonché interessate da spazi di interesse pubblico, dovranno essere cedute, opportunamente frazionate, gratuitamente prima del



rilascio del permesso di costruire convenzionato e dunque solo in caso di intervento o di cessione anticipata concorrono alla definizione dell'utilizzazione fondiaria del lotto adiacente.

- 38.09 Gli edifici ad uso abitativo rurale, che con il presente PRG sono stati individuati in ambiti residenziali, sono confermati con destinazione a servizio dell'azienda agricola. Qualora fossero oggetto di interventi edilizi di mutamento della destinazione d'uso, ristrutturazione, ampliamento o di trasferimento di volume residuo dal lotto di pertinenza, dovranno corrispondere il contributo di costruzione dovuto per il mutamento della destinazione d'uso.
- 38.10 Gli elaborati di PRG in scala 1:2000 individuano all'interno dei Tessuti Consolidati i lotti di completamento, di cui all'art. 6.07, edificabili con permesso di costruire. La perimetrazione deve intendersi indicativa. In sede attuativa è ammessa una tolleranza in più o in meno del 20% della superficie del lotto di completamento. Qualora il terreno risulti già vincolato a favore di costruzioni rurali esistenti lo stesso potrà essere edificato a condizione che il vincolo sia trasferito o qualora ciò non fosse possibile, dalla Uf del lotto sarà dedotta una utilizzazione fondiaria pari a 0,01 mq/mq di Sul. In caso di costruzioni non rurali sarà dedotta la Suv esistente.
- 38.11 Il PRG individua delle fasce di rispetto inedificabili lungo il perimetro degli impianti produttivi ai sensi della L.R. 56/77 art. 27 comma 7, pari a m 20,00 per gli ambiti urbanizzati o urbanizzandi e di m 50,00 per le restanti parti del territorio.
- 38.12 Le nuove costruzioni dovranno rispettare il distacco dai confini (Dc), previsto per ogni singolo tessuto dalle aree a servizi esistenti e da quelle in progetto del PRG.  
In presenza di bassi fabbricati non abitabili (costruiti anteriormente all'approvazione della Variante n. 5 al PRG) con un fronte inferiore a m. 12,00, la distanza tra costruzioni può essere ridotta a m. 5,00 con pareti non finestate. Restano salve per il resto le prescrizioni del D.M. 1444/1968.
- 38.13 I portici devono essere previsti comunque nella Città Consolidata ove mancanti per i tratti di cavalcavia lungo C.so Nizza e C.so Giolitti.
- 38.14 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.
- 38.15 I lotti di completamento individuati dal PRG, anche con aree in dismissione, costituiti da più particelle catastali di proprietà diverse, al fine di consentire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, potranno essere attuati per comparti con permesso di costruire convenzionato, che preveda la contestuale dismissione proporzionale all'area di intervento, solo dopo approvazione da parte dell'Amministrazione, con deliberazione dell'organo competente, di un progetto di coordinamento da presentarsi da uno o più proprietari o aventi diritto, e rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva del lotto. Con adeguate motivazioni, la localizzazione dello standard può trovare altra collocazione all'interno dello stesso lotto ed attuarsi nel rispetto della quota minima di standard assegnata dall'intervento e dal PRG. In caso di inerzia da parte delle proprietà private il Comune potrà predisporre il progetto di coordinamento con disegno urbanistico ed efficacia attuativa cogente nei confronti degli operatori.
- 38.16 Nei tessuti consolidati, attuati con strumento urbanistico esecutivo nella vigenza di precedenti PRG, non potranno essere applicate le disposizioni previste per i lotti di completamento né potrà essere effettuata la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti di cui ai successivi articoli, fatto salvo quelli previsti dal nuovo PRG.
- 38.17 Le distanze tra fili di fabbricazione e confini di una strada (Ds), previste per ogni singolo tessuto, potranno essere derogate fino a m. 5,00 nel caso di conformazione irregolare del lotto o di

vincolo di opera pubblica, salvo le fasce di rispetto vincolanti di cui all'art.29 della L.R. 56/77, indicate nelle tavole di progetto del P.R.G. e quanto previsto dall'art. 65.06.  
Inoltre, nel caso di cortine edilizie già formate prospicienti vie o spazi pubblici, i nuovi edifici potranno mantenere lo stesso filo di fabbricazione dei lotti circostanti.

### **Art.39**

#### **Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato (TC1)**

- 39.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto unitario a isolati regolari a maglia ortogonale, caratterizzati da densità fondiaria elevate e impermeabilizzazione medio-alta.  
Negli elaborati del PRG in scala 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:
- TC1a: tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticata;
  - TC1b: tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale.
- 39.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Nuove costruzioni su lotto di completamento:  
Uf = 2,00 mq/mq per entrambe le tipologie prevalenti  
Hmax = per entrambe le tipologie prevalenti 6 piani + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
  - Nuove costruzioni su cortina di chiusura dell'isolato:  
devono rispettare, anche in deroga ai limiti di zona, i fili e gli allineamenti individuati con specifica definizione grafica nelle tavole del PRG in scala 1:2.000 e non superare la Hmax di zona o quella specificamente prescritta nelle stesse tavole di piano
  - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili)  
fino al 20% della Sul esistente con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
  - Ampliamento "una tantum" di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali ad esclusione di quelli che hanno già saturato l'Uf di tessuto:  
fino al 10% della Sul esistente o alla saturazione dell'Uf di tessuto, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario di riqualificazione dei cortili interni
  - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione con vincolo tipologico (TC1a o TC1b) della Suv demolita fino al limite del tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite del tessuto; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni
  - Riqualificazione dei cortili e dei fronti degli isolati:  
ricostruzione in loco sui fronti dell'isolato; qualora la Sul complessiva (fabbricato principale più quella demolita) sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, il trasferimento di Sul sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici confinanti
  - Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:  
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i m 2,60, con altezza massima di colmo di m 4,00.  
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

Il lotto di C.so Nizza numeri civici 68 e 70, dovrà essere realizzato in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Nizza n. 66 bis e la manica su Via XXXIII Reggimento Fanteria, in allineamento con l'edificio al numero civico n. 4, e comunque non superiore in altezza al costruendo su Corso Nizza.

L'edificio dovrà comprendere il prolungamento dei portici, compreso il collegamento con copertura del tratto su Via XXXIII Reggimento Fanteria, a tal fine la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire in deroga al rapporto di copertura. Dovrà essere monetizzata la disciplina ecologica-ambientale prevista dall'art. 39.04.

39.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2
- Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

39.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 20\%$ , salvo l'art. 22.04
- $A = 1$  albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti;  $Ar = 2$  arbusti/100 mq

39.05 *Parametri edilizi*

$D_s = a$  filo strada

$D_c = m$  5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico.

$D = m$  10,00, aderenza in presenza di testate cieche

$R_c = 40\%$  del lotto

## Art.40

### Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiari.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;
- TC2b: Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;

40.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

$U_f = 1,70$  mq/mq

$H_{max} = 6$  piani + attici arretrati sulla sagoma del fronte principale intersecante la diagonale a  $45^\circ$  dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio;

L'isolato di Via Bongioanni, Bertolino e Gobetti contrassegnato come RU.AL2 potrà essere attuato previa cessione anticipata (prima della presentazione del permesso di costruire) dell'area a parcheggio di mq. 2.702 (contrassegnata con asterisco e individuata catastalmente al Foglio 83 mappale n. 467 e al Foglio 82 mappali nn. 152 - 154 - 683), opportunamente e complessivamente sistemata l'area oggetto di cessione di mq. 2.702. Inoltre dovrà essere realizzata una pedonale di uso pubblico di mt. 3,00 di larghezza, a collegamento della Via Bongioanni con Via Gobetti.

- TC2b:

$U_f = 1,00$  mq/mq

Hmax= 3 piani + attici; Tessuto RUAL1 = Hmax= 5 piani + attici; Tessuto RUAL3 = Hmax 5 piani + attici. Gli attici devono essere arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio. Nell'attuazione del tessuto RUAL3 dovrà essere realizzato un passaggio pedonale attrezzato di collegamento tra via Medaglie d'Oro e via Bodina.

- TC2c:

Uf = 0,60 mq/mq

Hmax= 4 piani + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Il terreno di proprietà comunale individuato con asterisco non produce Sul ma riceve la volumetria derivante dal tessuto TC2c. L'operatività dell'intervento verrà consentita mediante permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione da parte della proprietà privata al Comune di un'area di mq. 2.220,00 circa e la correlativa cessione da parte del Comune alla proprietà privata dell'area indicata con il simbolo \*, di mq. 435,00 circa, al fine di consentire alla medesima proprietà l'edificazione su un lotto di mq. 1.255,00, previo tipo di frazionamento.

40.02.02 Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):  
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;
- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:  
ampliamento fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.);
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione con vincolo tipologico (TC2a o TC2b) della Suv demolita fino al limite del tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite del tessuto;
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:  
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i m 2,60, con altezza massima di colmo di m 4,00.  
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

40.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2

Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5, U2/7, U2/4 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

Tessuto TC2c = max 15% terziario

40.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 30%, salvo l'art. 22.04
- Ip Tessuto TC2c = 20%, salvo l'art. 22.04
- A = 1 albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

40.05 Parametri edilizi

Ds = m 5,00 o fasce di rispetto e arretramento di PRG o filo strada in caso di ricostruzioni di edifici già a filo strada; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.

Dc = m 5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico.

D = m 10,00 o in aderenza in presenza di testate cieche

Rc = 40% del lotto

#### **Art.41**

##### **Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3)**

41.01 Tessuti costituiti da ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde urbano".

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 saranno distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC3a: Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli
- TC3b: Tipologia a villa isolata
- TC3c: Tipologia pluripiano del sistema di Viale Angeli
- TC3va: Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale Angeli

41.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

41.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento:

- TC3a:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile; Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; Viale Angeli (lato ovest) = pilotis o piano terra + 2 piani e sottotetto abitabile; Viale Angeli (lato est) = 2 piani e sottotetto abitabile;

Gli ambiti contraddistinti negli elaborati di PRG come RU\*.AL5 e RU\*.AL6 (sede Alpitour) potranno essere attuati con S.U.E. e con le modalità dell'art.53 della L.R. 56/77, con il trasferimento dell'attività.

- TC3b:

Uf = 0,35 mq/mq.

Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile;

- TC3c:

Uf = 0,45 mq/mq

Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile rispetto al piano naturale del terreno.

L'intervento dovrà essere attuato mediante SUE in cui verranno valutate eventuali visuali ed alberature meritevoli di mantenimento, realizzazione extra-oneri e dismissione delle seguenti opere:

- allargamento a metri 6,00 della via Tetto Cavallo dal mappale 386 al mappale 366 con realizzazione di un marciapiede di cm.120;
- sistemazione dell'area verde-belvedere Parco Duilio del Prete.

Si precisa che la SUL è confermata in mq 2.115, il muro di contenimento da realizzarsi per l'allargamento di via Tetto Cavallo dovrà essere costruito su sedime privato e la realizzazione e la sua futura manutenzione dovrà essere a totale carico dei proponenti dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

- TC3va: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla RE3

41.02.02 Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili)

fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici

- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:  
ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde.
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986.
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:  
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,60, con altezza massima di colmo di m 4,00.  
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

41.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1 U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2

41.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 40%
- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq

41.05 Parametri edilizi

Ds = m 7,50; o fasce di rispetto e arretramento di PRG; Viale Angeli = m 10,00; C.so Francia = a filo strada; con demolizione e ricostruzione, i fili di fabbricazione esistenti escluso San Rocco Castagnaretta; 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

- Il lotto di completamento LC.AL19 non può utilizzare l'indice fondiario delle aree a parcheggio pubblico di Via Fontanelle (P1) e di Via Pedona (P2) che dovranno essere cedute al Comune prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. La Sul derivante dal lotto posto lungo la Via Pedona contrassegnato con l'asterisco (\*) sarà trasferita nel lotto di completamento LC.AL19, con rapporto di copertura complessivo LC.AL19 più LC.AL10 pari al 38%.
- Per il lotto di completamento LC.AL5 è confermata la Sul di mq. 2.923, con Rc 33%, mentre è consentita quale altezza massima per il terzo edificio 3 piani + sottotetto abitabile.

41.06 *Edifici di interesse architettonico*

41.06.01 Gli edifici di interesse architettonico esterni alla Città Storica sono individuati dal PRG e sono analizzati e articolati nella Guida G1 in:

- Ville e palazzine.

41.06.02 Per tali edifici sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, tenuto conto delle Schede C della Guida G1.

41.06.03 La disciplina relativa agli usi è la seguente: U1/1, U1/3, U2/4 (limitatamente a uffici, studi artistici e professionali).

**Art.42**  
**Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)**

42.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino.

La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 “Tutela e sviluppo del verde urbano”.

Nelle tavole definitive di piano in scala 1:2.000 vengono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata
- TC4b: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate
- TC4bG: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico

42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

42.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC4a:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax = 3 piani e sottotetto abitabile

- TC4b:

Uf = 0,35 mq/mq.

Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile

- TC4bG:

per tali ambiti si rimanda alla normativa geologica di cui all’Elaborato P8 e relativi allegati.

42.02.02 - Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):

fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;

- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell’adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:

ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde e nel rispetto dei parametri edilizi dell’ambito;

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

ricostruzione con vincolo tipologico (TC4a o TC4b) della Suv demolita entro il limite di zona; qualora la Sul demolita sia superiore all’indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di zona;

- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:

sono ammesse senza incidere sull’Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,60, con altezza massima di colmo di m 4,00.

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

42.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U3/1, U3/2

42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 40%

- A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq

- 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:
  - $U_t = 0,70 \text{ mq/mq}$ ;
  - 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  $0,70 \text{ mq/mq}$  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)
- $A = 1 \text{ albero/80 mq}$  potenziando i filari sui bordi del Asse rettore;  $Ar = 3 \text{ arbusti/80 mq}$

#### 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 edificio 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

-  $Sf (ACE + Ve) = 51,76\% St$

$ACE = 60\% Sf$

$Ve = 40\% Sf$

-  $Vs = 48,24\% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

-  $Ut = 0,70$  mq/mq

- $U_f = 1,35 \text{ mq/mq}$
- $I_p \geq 40\% S_f$
- $I_p (V_s) = 60\% V_s$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$ ;  $A_r = 60 \text{ arbusti/ha}$
- Numero massimo dei piani: 6 piani

#### Mix funzionale

- Abitative: 60% Sul minimo
- Terziarie: 40% Sul max (ricettivo-alberghiero min. 30%)
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

- $D_s = 5 \text{ m}$
- $D_c = 5 \text{ m}$
- $D = 2/3 H$  dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m
- $R_c = 33\%$

#### Riferimenti progettuali

Ampliamento di C.so G. Ferraris sull'allineamento dei fabbricati esistenti lato stadio.  
Dovranno essere mantenute le decorazioni caratteristiche e dei portali liberty di ingresso dello stadio Paschiero, compatibilmente con l'ampliamento di C.so Galileo Ferraris.

- 44.03 VCC2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricati provinciali in via M. Zovetto

#### L'ambito comprende:

- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto ( $V_{s1}$ ): area da dismettere al Comune;
- Giardino Don Cesare Stoppa ( $V_{s2}$ ): area a verde pubblico esistente
- Area Ex IPI di via M. Zovetto ( $S_f$ ) con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale soggetta a ristrutturazione urbanistico-edilizia.
- Aree destinate a viabilità incluse nella perimetrazione dell'ambito.

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistico-edilizia dell'ambito, mediante demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti di proprietà provinciale sull'area Ex IPI e la riqualificazione delle aree in cessione e della viabilità.

#### Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $S_t = 19.218 \text{ mq}$
- $S_f (ACE+V_e) = 3.540 \text{ mq}$  (area Ex IPI): demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria  
 $ACE = 80\% S_f$   
 $V_e = 20\% S_f$
- $V_{s1} = 4.200 \text{ mq}$  (P.le Cavalieri di Vittorio Veneto) in dismissione gratuita al Comune, con destinazione a verde ( $\text{mq. } 3.879$ ) e parcheggi pubblici interrati e di superficie;
- $V_{s2} = 2.283 \text{ mq}$  (Giardino Don C. Stoppa): verde pubblico con  $I_p \geq 100\% V_{s2}$ ;

#### Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze

- $U_f = 2,034 \text{ mq/mq}$   
Sul complessiva:  $7.200 \text{ mq}$  (di cui  $5.100 \text{ mq}$  - Provincia di Cuneo e  $2.100 \text{ mq}$  - Società proprietaria del P.le Cav. di Vittorio Veneto)
- $R_c = 70\% S_f$
- $I_p \geq 20\% S_f$
- $A$  e  $A_r$  da definirsi in sede di S.U.E. unitario
- Numero max dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M.Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a  $45^\circ$  dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

#### Mix funzionale

- Abitative: Superficie utile max = 100% Sul

- Terziarie: Superficie utile fino ad un max del 20% della Sul (commerciale-terziario al piano terreno e 1° piano)
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4 (limitato a studi artistici professionali, servizi alla persona, magazzini e depositi di servizio strettamente legati a tali attività)
- Funzioni escluse: quelle non comprese negli usi previsti

#### Parametri edilizi

Ds = a confine o arretrati di 5m

Dc = 5 m

D = 2/3 H dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### Modalità di attuazione:

L'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di S.U.E. unitario di iniziativa privata.

L'area a servizi Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto) è soggetta alla dismissione gratuita al Comune all'atto della stipula della convenzione del S.U.E. e concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti.

L'area a servizi Vs2 (Giardino Don C. Stoppa) non concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti per l'intervento, trattandosi di servizio esistente art.21 della L.R. 56/77

Potranno essere monetizzati gli standard pubblici eventualmente dovuti, fermo restando l'obbligo di cessione dell'area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto).

In sede di S.U.E., all'interno della perimetrazione dell'ambito, verranno stabilite le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il S.U.E. è soggetto all'obbligo di realizzazione extraoneri, non scomputabili, di un percorso pedonale di uso pubblico, della larghezza di 3 m lungo il confine sud, quale collegamento tra le Vie Q. Sella e XX Settembre, adeguatamente pavimentato, arredato, illuminato ed alberato secondo le indicazioni del Settore competente.

Si ammette la monetizzazione della quota dell'indice IP fino a un massimo del 50% e l'applicazione di quanto previsto dall'art.22.04, limitatamente all'uso dei materiali e dei gradi di permeabilità utilizzabili per la Città Consolidata.

#### Riferimenti progettuali

Area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto): obbligo di mantenimento delle alberature esistenti e adozione di soluzioni progettuali di qualità volte alla valorizzazione della scena urbana e alla fruizione degli spazi pubblici.

Area Ex IPI: Obbligo di realizzazione dei portici lungo i fronti delle vie M. Zovetto e XX Settembre della larghezza di almeno 5 m e altezza non inferiore a 3,5 m dal piano di pavimento degli stessi portici. I portici dovranno essere privati di uso pubblico e regolati da apposita convenzione e adeguatamente collegati fra loro, con le stesse dimensioni, anche in caso di edifici separati.

La pavimentazione lungo il tratto porticato e relativi collegamenti non dovrà subire interruzioni, ma essere collegata con un'unica livelletta.

Il tratto di Via M. Zovetto dovrà essere privo di accessi carrai ed eventualmente pedonalizzato, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

#### Sostenibilità paesaggistico ambientale

Con riferimento all'intervento edilizio, in sede S.U.E. vengano esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto nell'art.146 c.3 del D.Lgs 152/2006, i requisiti di risparmio energetico degli edifici, l'uso di fonti rinnovabili, gli accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti ambientali in fase di cantiere (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti).

#### 44.04 VCC3 - Area tra le Vie E. Rosa, Avogadro, D.L. Bianco e Piazza Brunone Lanteri (ex zona F5 PRG 1986)

Area edificabile a 6 piani fuori terra e attici arretrati sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio con piastre commerciali ed ampi spazi verdi privati ad uso pubblico.

#### Ripartizione della superficie dell'Ambito

- $St = 18.063 \text{ mq.}$
- $Sf (ACE + Ve) = 72,3\% St$ 
  - $ACE = 60\% Sf$
  - $Ve = 40\% Sf$
- $Vs = 27,7\% St$

#### Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $Ut = 1,23 \text{ mq/mq}$
- $Uf = 1,70 \text{ mq/mq}$
- $Ip \geq 40\% Sf$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$  potenziando i filari sui bordi interni dei lotti;  $Ar = \text{mq } 60 \text{ arbusti/ha}$
- Numero massimo dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a  $45^\circ$  dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio. In sede di Sue, per particolari esigenze architettoniche, il numero dei piani potrà modificarsi in più o in meno di un massimo di 2.

#### Mix funzionale

- Abitative: Superficie = 60% Sul minimo
- Terziarie: Superficie = 20% fabbricato A5, 15% Sul minimo (commerciale al piano terreno); con possibilità di monetizzare lo standard a parcheggio terziario)
- Quota flessibile = 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

#### Parametri edilizi

- $Ds = 5,00 \text{ m}$
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $D = 2/3 H$  dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m
- $Rc = 40\%$

#### Riferimenti progettuali

Obbligo di realizzazione dell'ampliamento della Piazza Brunone Lanteri, del verde pubblico e privato di uso pubblico con viale alberato di collegamento tra la Piazza ed il Parco di Piazza d'Armi, realizzazione di un comparto urbanizzato a verde-parco di almeno 20.000 mq. da localizzarsi nell'adiacente Piazza D'Armi.

Recepimento della Sul residenziale pari a mq. 1.000 derivata da Corso Nizza (ex asterisco \*) pari a 870 mq. e da Via Sacco e Vanzetti angolo Corso Nizza (Foglio 91 mappale 135), pari a 130 mq. con cessione dell'area all'atto della convenzione del SUE in variante.

### **Art.45**

#### **Tessuti per attività polifunzionali (TC6)**

- 45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.  
Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni
- 45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
  - Costruzioni su lotti edificati o di completamento
    - $Uf = 1,00 \text{ mq/mq}$  con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
    - $H_{max} = \text{m } 12,00$ ; nel caso di strutture U3/1 è ammessa un'altezza di m 14,00; m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) per gli insediamenti dell'Altipiano
    - $Rc \leq 2/3$  del lotto
    - $Dc = 5,00 \text{ m}$  o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.

- D = m 10,00
- Ds = m 7,50 o da fascia di rispetto PRG

I diritti edificatori maturati dal parcheggio in cessione, contrassegnato con asterisco su C.so Alcide De Gasperi, vengono trasferiti a favore dello Stabilimento Algat fino al mantenimento della sua attività in esercizio.

I diritti edificatori maturati dalla viabilità in cessione (3.794 mq di SUL), di cui ai mappali 514-517-432-419 del foglio 83, contrassegnati con asterisco su Via degli Artigiani, vengono trasferiti sulla contigua area TC6.

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

#### 45.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti purché dimostratamente compatibili tra di loro e con il contesto di ambito: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/13, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3
- Usi regolati: U1/1 una unità abitativa a servizio di ogni singolo insediamento produttivo, per un massimo di 150 mq di Sul, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva e con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva stessa.

#### 45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 20% Sf
  - A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq
- In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 50% della densità arborea (A) richiesta.
- 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. Per gli stabilimenti Michelin e SOL dovranno essere realizzate, sui perimetri di proprietà, fasce di mitigazione e protezione antinquinamento.

#### 45.05 Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 56/1977, comma 1 punto 2 dell'art.21, è prevista la cessione di aree per servizi e parcheggi nella misura del 10% della Sf, non conteggiata nel Rc.

Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o impegnata interamente con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRG (1986), nel caso di impegno la stessa dovrà essere ceduta per il rilascio del nuovo permesso di costruire.

In caso di ampliamento la dismissione del 10% sarà riferita alla quantità di superficie coperta ampliata.

Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno rimanere in proprietà ai concessionari ed essere assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, con obbligo di manutenzione a carico degli stessi proprietari.

Quando il PRG non individua in modo preciso le aree a servizi nei lotti di intervento, poiché quelle individuate dallo Strumento Urbanistico Generale soddisfano già lo standard complessivo fissato dalla legge, la cessione potrà essere monetizzata costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Nei lotti nei quali il PRG ha individuato aree a servizi in eccedenza al 10% di competenza, per l'area in esubero è obbligatorio l'assoggettamento perpetuo e gratuito all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della L.R. 56/1977, mediante atto notarile accompagnato da tipo di

frazionamento catastale che individui le aree da assoggettare, fatto salvo che le stesse non siano ritenute necessarie ed indispensabili da parte dell'Amministrazione, per cui dovranno essere cedute con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

In caso di riscontrata necessità potrà essere consentita una diversa individuazione delle aree in cessione anche esterne al perimetro dell'attività purché di proprietà e direttamente accessibili da spazi pubblici.

- 45.06 Per l'edificazione del lotto di completamento "LC.RC11" dovrà essere preventivamente presentato ed approvato un piano di coordinamento che individui i comparti edificatori a cui attribuire l'attuazione proporzionale e per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare su sedime pubblico.

#### **Art.46**

#### **Tessuti per attività produttive (TC7)**

- 46.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale – industriale a bassa permeabilità.  
Tipologia prevalente: grandi e medie strutture per la produzione.

46.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Costruzioni su lotti edificati o di completamento
  - $U_f = 1,00$  mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc.)
  - $R_c \leq 60\%$
  - $D_c = 5,00$  m o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.
  - $D_s = m 10,00$  o da fascia di rispetto PRG

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.

46.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U4/1, U4/2, U4/3, U4/4
- Usi regolati: U1/1 una unità abitativa a servizio di ogni singolo insediamento produttivo, per un massimo di 150 mq di Sun, con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva stessa.

46.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 20\%$  Sf
  - $A = 1$  alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq
- In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 50% della densità arborea (A) richiesta.
- 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.

- 46.05 Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 56/1977, comma 1 punto 2 dell'art.21, è prevista la cessione di aree per servizi e parcheggi nella misura del 10% della Sf, non conteggiata nel Rc.

Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o impegnata interamente con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRG (1986), nel caso di impegno la stessa dovrà essere ceduta per il rilascio del nuovo permesso di costruire.

In caso di ampliamento la dismissione del 10% sarà riferita alla quantità di superficie coperta ampliata.

Nel caso in cui le aree per servizi e parcheggio sono state individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno rimanere in proprietà ai concessionari ed essere assoggettate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, con obbligo di manutenzione a carico degli stessi proprietari.

Quando il PRG non individua in modo preciso le aree a servizi nei lotti di intervento, poiché quelle individuate dallo Strumento Urbanistico Generale soddisfano già lo standard complessivo fissato dalla legge, la cessione potrà essere monetizzata costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Nei lotti nei quali il PRG ha individuato aree a servizi in eccedenza al 10% di competenza, per l'area in esubero è obbligatorio l'assoggettamento perpetuo e gratuito all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della L.R. 56/1977, mediante atto notarile accompagnato da tipo di frazionamento catastale che individui le aree da assoggettare, fatto salvo che le stesse non siano ritenute necessarie ed indispensabili da parte dell'Amministrazione, per cui dovranno essere cedute con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

In caso di riscontrata necessità potrà essere consentita una diversa individuazione delle aree in cessione anche esterne al perimetro dell'attività purché di proprietà e direttamente accessibili da spazi pubblici.

#### **Art.47**

#### **Tessuti terziario-commerciali esistenti (TTC)**

- 47.01 Si tratta d'insediamenti esistenti a prevalente destinazione specialistica commerciale e terziaria.  
Tipologia prevalente: Padiglioni commerciali ed espositivi, edifici terziari e alberghieri

47.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

Per gli interventi terziari si applicano i parametri previsti dal comma 45.02 per l'ambito TC6

47.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1 (solo per TTC1), U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/12.1, U/12.2, U2/12.3, U3/1, U3/2, U4/3

Per TTC2 e TTC3 è ammesso l'uso U1/1 fino a 150 mq. di Sul per alloggio di servizio per ogni singolo padiglione da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

47.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

-  $I_p = 20\% S_f$

-  $A = 1$  alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti;  $A_r = 2$  arbusti/100 mq

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 50% della densità arborea (A) richiesta.

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.



## **Capo IV CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE**

### **Art.48**

#### **Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione**

- 48.01 Per Città della trasformazione s'intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani, anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità.
- 48.02 Gli interventi sono finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli *standard* urbanistici, a rispondere al fabbisogno di Edilizia residenziale pubblica (Erp) e a perseguire tali obiettivi quantitativi e qualitativi mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica, di cui al comma 7 dell'articolo 22.
- 48.03 La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
- a) Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT);
  - b) Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)
  - c) Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF);
  - d) Ambiti di trasformazione per attività (API, APT);
  - e) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.
- 48.04 Tali componenti sono individuate negli elaborati di PRG e le relative indicazioni di progetto urbanistico e tipologico-architettonico sono sviluppate nell'elaborato G2 *Guida per gli interventi nella Città della trasformazione*.

### **Art.49**

#### **Ambiti di trasformazione. Norme generali**

- 49.01 Gli Ambiti di trasformazione sono specifici ambiti urbani nei quali il PRG prevede trasformazioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano.
- 49.02 Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti, salvo specifiche diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, a strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizza le modalità perequative di cui al precedente art. 22.07. Nell'elaborato P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:10.000) sono altresì indicati gli Ambiti di trasformazione coordinati, costituiti da ambiti contigui o collegati funzionalmente oppure interessati dal trasferimento di Sul generata dalle utilizzazioni edificatorie di altre Aree di trasformazione o da ambiti per i quali siano disciplinati specificamente tali trasferimenti.
- 49.03 Gli Ambiti di trasformazione ai fini perequativi e funzionali si articolano in *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani, Ambiti di valorizzazione ambientale, Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati nelle frazioni, Ambiti di trasformazione per attività*, individuati nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:10.000).
- 49.04 Per gli Ambiti di trasformazione AR, AT1, AT2.1, ATF1 e API1, di cui ai successivi articoli, è disciplinata, anche per il rispetto delle proporzioni di cui all'art. 2 della L. 10/77, una quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata) aggiuntiva rispetto all'edificabilità complessiva privata dell'Ambito, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria da individuare all'interno delle aree di cessione Vs e ferma restando l'adeguata soluzione del relativo carico urbanistico nell'Ambito di trasformazione. Il

soggetto eventualmente subentrante nella quota Erp dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito.

Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'Erp verseranno al Comune, a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal nuovo PRG e dal SUE, nel Vs dell'Ambito di trasformazione.

Negli Ambiti di trasformazione di cui al presente comma, potrà essere prevista una quota d'edificabilità per edilizia privata convenzionata di cui agli Art.17 e 18 del DPR 380/01 (EC), fino al 10% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale del Comune, al fine del dimensionamento dell'ERP ai sensi dell'Art. 34, 2° comma della L.R. 56/1977, da localizzare nell'ambito delle aree di concentrazione edilizia (ACE).

49.04.01 Al fine di migliorare l'utilizzo e la funzionalità dei lotti Erp è consentito l'accorpamento degli stessi previsti su distinti Ambiti di trasformazione.

49.05 Negli Ambiti di trasformazione AT2.1, ATF1.MA2-MA3-MA4-MA5-MO4-MO5-MO7-MO8, AT1.1-2-3-4-6 è disciplinata una quota d'edificabilità per Erp limitata alla sola tipologia dell'edilizia convenzionata agevolata (Eca) a proprietà divisa, aggiuntiva rispetto all'edificabilità complessiva privata dell'Ambito, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria da individuare all'interno delle aree di cessione, ferma restando l'adeguata soluzione del relativo carico urbanistico nell'Ambito di trasformazione.

49.06 In tutti gli Ambiti di trasformazione viene garantita la compresenza, definita *mix funzionale*, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

Negli ambiti AR, AT e ATF la percentuale minima assegnata al terziario potrà anche non essere realizzata in tutto o in parte, con la perdita della SUL corrispondente.

Per motivate esigenze progettuali, in caso di concentrazione della SUL con destinazioni esclusivamente terziarie – ad eccezione degli usi “U2/4 - Uffici” e “U2/11 - Centri direzionali” – i relativi fabbricati potranno essere realizzati con Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani).

49.07 La superficie degli *Ambiti di trasformazione* verrà così ripartita:

- un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come *Area di concentrazione edilizia ACE*;
- un'area destinata a *Verde privato con valenza ecologica Ve* attrezzata a verde privato;
- un'area Vs destinata a *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo*, viabilità e laddove previsto Erp, da cedere interamente al Comune mediante convenzione od atto assimilabile;
- ACE + Ve costituiscono la Superficie fondiaria di cui al precedente art. 6.02.

49.07.01 In caso di discrepanza del valore relativo alla superficie territoriale degli ambiti, tra l'indicazione di P.R.G. contenuta nelle schede allegate alla Relazione Illustrativa I1 e quella ottenuta dalla sommatoria delle superfici catastali ricadenti nell'ambito, si potrà utilizzare il rilievo dell'area validato ed asseverato in Tribunale dal tecnico professionista, previa definizione dello stesso in contraddittorio con il competente Servizio Comunale.

49.08 La viabilità d'accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati P1, oltre che all'interno dell'ACE potranno essere localizzati all'interno della zona Ve, occupandone al massimo il 15% della superficie.

49.09 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata per alcuni *Ambiti di trasformazione* la possibilità di integrare le zone ACE e Ve. Tale ripartizione, quantitativamente obbligatoria in tutti i casi, di norma risulta

prescrittiva come localizzazione solo per il Vs, mentre la ACE e il Ve dovranno rispettare le direttive delle guide.

Nei casi di bipartizione consentiti (sempre per tutte le aree inferiori a 1 ettaro, la quota di Ve potrà essere ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità *Ip* e i parametri di densità arborea e arbustiva *A* e *Ar* prescritti per la zona Ve.

L'elaborato G2 concorre alla definizione progettuale in termini di indirizzi e direttive.

- 49.10 In sede di SUE, la ripartizione (riguardante Vs, ACE e Ve) degli Ambiti di Trasformazione può essere modificata per esigenze oggettive e comprovate, quali stati di fatto, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche, particolari situazioni ambientali, ecc.  
Sono consentite, qualora migliorative, motivate modifiche del disegno e della localizzazione del Vs evidenziato negli elaborati di PRG, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard, dell'accessibilità e fruibilità pubblica, qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale.
- 49.11 Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a Vs e alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione, valgono i disposti dell'art. 22.10 delle presenti norme.
- 49.12 Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:  
a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;  
b) gli edifici stralciati non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi fino al restauro e risanamento conservativo (RC);  
c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'Ambito interessato.  
d) prima dell'approvazione del S.U.E. è consentita la realizzazione di recinzioni, esclusivamente con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m.
- 49.13 Lo SUE dovrà di norma interessare l'intero Ambito di trasformazione, unitario o coordinato. Per motivate esigenze operative ed attuative dell'Ambito, all'interno di esso possono essere individuate Unità minime di intervento preventivo, purché congrue ai fini della realizzazione di un'efficiente distribuzione infrastrutturale e del traffico, delle opere di urbanizzazione, degli standard e dell'Erp previsti nell'Ambito unitario.  
Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento. Esso costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario.  
Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo dell'organo competente tale progetto di coordinamento progettuale, esso diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei SUE e delle relative convenzioni. I tempi per l'elaborazione e l'approvazione dei SUE relativi alle singole unità minime d'intervento, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati.  
Fatto salvo quanto sopra, in caso di motivata ed oggettiva difficoltà alla predisposizione per l'attuazione dello S.U.E. per ambiti di considerevoli dimensioni, l'Amministrazione Comunale può, con deliberazione di Giunta, suddividere le porzioni di ambiti territoriali, assoggettandoli alla formazione di strumenti urbanistici, purché l'impianto infrastrutturale e degli standard sia coordinato e mantenga un'efficacia funzionale con le previsioni di Piano Regolatore.  
Dovranno inoltre essere salvaguardati i diritti edificatori dei terzi, delle quantità proporzionali di Erp in un unico lotto concentrato e quelle derivate dal recepimento della Sul delle AV.
- 49.14 Negli ambiti di trasformazione interessati dal trasferimento di Sul generata dalle utilizzazioni edificatorie relative agli ambiti AV (AR, AT1, AT2.1, ATF1) viene prescritto nella disciplina relativa alle *Grandezze urbanistico-ecologiche e altezza* l'indice di massima utilizzazione

fondiaria (Uf max ACE) da verificare sulla base della edificabilità complessivamente insediata e con riferimento alle superfici regolamentate per le Aree di concentrazione edilizia e da non superare anche nel caso di localizzazione di trasferimenti di quote edificatorie dagli ambiti AV.

- 49.15 Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni sono fissate in m 30,00 dalle strade provinciali e di norma in m 10,00 dalle altre strade, fatto salvo diverse distanze prescritte dal PRG e dal regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada.
- 49.16 Le nuove costruzioni dovranno rispettare il distacco dai confini (Dc) previsto per ogni singolo ambito dalle aree a servizi esistenti e in progetto del PRG.
- 49.17 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.50

### Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

- 50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.
- 50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificati nei seguenti commi.
- 50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

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

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

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

- $U_t = 0,45 \text{ mq/mq} + 0,06 \text{ mq/mq}$  nel caso di Erp (prescritta nelle AR  $\geq 2$  ha)
- $U_f \text{ max ACE} + V_e = 1,2 \text{ mq/mq}$  con recepimento Sul dagli ambiti AV
- $I_p (ACE + V_e) > 50\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 50\% V_s$
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio  
AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- 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: Superficie minima = 40% Sul

- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

50.04 AT1– Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale  
Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art.22 Lur 56/1977

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Eca max 10% di St ad esclusione dell'AT1.5)

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Eca
- Uf max (ACE + Ve) = 0,60 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs

Relativamente all'ambito AT1.1

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 18,4% St
- Ve = 18,4% St
- Vs = 63,2 St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,15 mq/mq
- Uf max (ACE + Ve) = 0,60 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs

La porzione dell'ambito contrassegnato con l'asterisco è obbligatoriamente destinato a verde pubblico.

- Numero massimo dei piani =

AT1.1 - 2 - 3 - 5 - 6 = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile o attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AT1.4 = 3 piani fuori terra + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

- 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 = 50% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dei comparti A e B dell'ambito AT1.4 è subordinata alla presentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi del D.Lgs. 50/2016, delle infrastrutture necessarie alla

realizzazione rispettivamente del sovrappasso su Via Vinay e su Via Beato Carletti. I suddetti costi di progettazione sono da intendersi extra oneri di urbanizzazione e suddivisi pro quota tra i proprietari coinvolti nei rispettivi comparti.

50.05 AT2– Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale  
Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art.21 L.R. 56/1977

50.06.1 AT2.1 Città giardino

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 15% St
- Ve = 15% St
- Vs = 70% St (di cui per edilizia convenzionata agevolata a proprietà divisa Eca max 10% di St)

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,10 mq/mq + 0,04 mq/mq nel caso di Eca con recepimento Sul dall'ambito AV1.13.
- Ip (ACE + Ve) > 60% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 60% Vs
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra e sottotetto abitabile
- 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 = 50% Sul
- Terziarie: Superficie minima = 10% Sul
- Quota flessibile = 40% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

50.06.2 AT2.2 Piazza d'Armi

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 5% St
- Ve = 5% St
- Vs = 90% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,10 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 30% (ACE +Ve)
- Ip (Vs) > 80% Vs
- Numero massimo dei piani = 6 piani fuori terra con PT porticato + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
- 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 = 40% Sul

- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

## Art.51

### Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)

- 51.01 Gli *Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)* riguardano aree libere di valore naturale e paesaggistico collocate prevalentemente nella fascia fluviale del Gesso e dello Stura che il presente piano, attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di trasformazione, prevedendo negli stessi le rispettive quote in fase di predisposizione del SUE, per insediamenti disciplinati con riferimento ai medesimi Territori, destinati a Verde Attrezzato, parco urbano e parcheggi di servizio, con la disciplina individuata ai successivi artt. 57 e 58.
- 51.02 L'edificabilità prodotta da un ambito AV1 in misura complessiva o parziale, sarà trasferita in applicazione dell'art. 22.07 negli Ambiti di trasformazione con i seguenti criteri:  
 AV1 lato Gesso: negli ambiti AR – AT1 – ATF1.BG e MG;  
 AV1 lato Stura: negli ambiti ATF1.CO, MA e MO;  
 AV1.13: nell'ambito AT2.1.  
 L'AV1.11 utilizza l'Ut di 0,05 mq/mq e la Sun esistente nell'ambito individuato dal PRG.  
 L'AV1.10 viene utilizzata nel tessuto TS4, contrassegnato con l'asterisco \* (edificio Via Chiapello).

Per gli Ambiti AV2, in alternativa al trasferimento parziale o complessivo, con Ut 0,05 mq/mq, comunque ammesso, viene disciplinata la concentrazione delle attività in loco se indirizzate ad attività florovivaistiche e servizi connessi a tale attività, secondo i parametri dell'art. 51.06; il trasferimento della Sul potrà avvenire negli ambiti AT1.1.

Tali trasferimenti comportano la contestuale cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita, e sarà regolamentato dalla convenzione urbanistica del relativo strumento urbanistico.

L'ambito di trasformazione che accoglie il trasferimento di edificabilità da un AV dovrà ricevere una percentuale di Sul minima del 50%.

L'estensione massima dei settori edificabili degli ambiti AV1.11 e AV2.1 è evidenziata con tratteggio orizzontale di colore verde nelle cartografie in scala 1:5.000 ed 1:2.000 di PRG.

- 51.02.01 In presenza di cessione al Comune di immobili con unità abitative, legittimamente costruiti, la Sul esistente di dette unità, potrà essere trasferita negli ambiti di competenza di cui all'art. 51.02.
- 51.03 Per l'Ambito di trasformazione che accoglie il trasferimento di edificabilità da un AV dovranno essere rispettati gli indici di utilizzazione fondiaria massima indicati per gli ACE+Ve (Uf max ACE+Ve) di ciascuna tipologia di ambito. Non potranno essere derogate le regole relative al mix funzionale che dovranno essere applicate all'edificabilità complessiva da realizzare.
- 51.04 I parametri e gli indici degli *Ambiti di valorizzazione ambientale* sono di seguito specificati:
- 51.05 AV1 - *Ambiti di valorizzazione ambientale delle fasce fluviali*
- Ripartizione della superficie dell'Ambito*  
 -  $V_s = 100\% St$
- Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*  
 -  $Ut = 0,05 \text{ mq/mq}$

- $I_p(V_s) > 90\% V_s$
- $A = 80$  alberi/ha;  $A_r = 100$  arbusti/ha

L'intervento edificatorio dell'ambito AV1.11 è da attuarsi mediante SUE in cui verranno valutate eventuali visuali ed alberature meritevoli di mantenimento, subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione di cui alla L.R. n. 20/89.

Ripartizione della superficie dell'Ambito AV1.11

- $ACE = 12\% St$
- $V_e = 12\% St$
- $V_s = 76\% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza Ambito AV1.11

- $U_t = 0,05$  mq/mq + Sun esistente
- Numero massimo dei piani: 2 piani + sottotetto abitabile
- $I_p(V_s) > 90\% V_s$
- $I_p(V_e) > 90\% V_e$
- $A = 80$  alberi/ha;  $A_r = 100$  arbusti/ha

Mix funzionale: Abitative

#### 51.06 AV2 - Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- $ACE \leq 30\% St$  solo per sviluppo di attività commerciali florovivaistiche
- $V_e \geq 20\% St$  solo per sviluppo di attività commerciali florovivaistiche
- $V_s \geq 50\% St$

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- $U_f = 0,30$  mq/mq
- $I_p(V_e) > 90\% V_e$
- $I_p(V_s) > 90\% V_s$
- $A = 80$  alberi/ha;  $A_r = 100$  arbusti/ha

Parametri edilizi

- $D_s = 10,00$  m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- $D_c$  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
- $H_{max} = 8,00$  m

*Mix funzionale*

- *Terziarie*: sono localizzabili in loco senza trasferimenti esclusivamente attività florovivaistiche

Gli interventi edilizi saranno soggetti a SUE.

Le serre dovranno essere realizzate con strutture in acciaio e vetro con tipologia tipica delle serre.

Nei territori del sistema ambientale ed agricolo confinanti con il presente ambito, da parte di imprenditori agricoli di cui all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentita la realizzazione di strutture con tipologia a "serra" per attività florovivaistiche.

Le serre dovranno essere realizzate in acciaio e vetro con altezza max di m 6,50 con una  $S_{ul}$  massima di 3.000 mq nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.

#### 51.07 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.

- 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.OS1\*; 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

- $U_t = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $I_p (ACE + V_e) > 20\% (ACE + V_e)$
- $I_p (V_s) > 20\% V_s$
- $H_{max}$  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

- $D_s = 10,00$  m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- $D_c$  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  $V_s$  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*

- $St = 22.497 \text{ mq.}$
- $ACE = 25,7 \% St$
- $V_e = 5 \% St$
- $V_s = 69,3 \% St$

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- $U_t = 0,64 \text{ mq/mq}$
- $I_p (ACE + V_e) > 100 \% V_e$
- $I_p (V_s) > 60\% V_s$
- 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

- $D_s = 10,00$  m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- $D_c$  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 livelletta 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.



**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**

- 55.01 Il Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:
- verde e servizi pubblici o di uso pubblico;
  - servizi privati di uso pubblico e verde privato attrezzato;
  - infrastrutture per la mobilità;
  - aree ed impianti tecnologici a rete
  - aree ed impianti per il ciclo dei rifiuti.

## **Capo II**

### **VERDE E SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **Art.56**

##### **Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali**

- 56.01 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli art. 21 e 22 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. La proprietà delle aree può non essere pubblica nei limiti previsti dalla L.R. 56/1977, ma le stesse, in caso di necessità, ove non acquisite attraverso la perequazione urbanistica, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione) nella Città della Trasformazione, per esproprio, per acquisto bonario o convenzione all'uso pubblico nelle altre zone del territorio.
- La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 56.02 Nella tavola *P3-P4-P5 Assetto urbanistico* è riportata la definizione relativa alle destinazioni di ciascuna area a servizi.
- La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole del PRG, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale nel rispetto di quanto consentito da norme e/o leggi vigenti.
- 56.03 Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli del presente Capo II, qualora su nuove aree previste dal P.R.G.
- 56.04 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente Capo III 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.57**

##### **Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R. 56/1977)**

- 57.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 57.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
  - V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
  - P - aree per parcheggi pubblici;
  - A - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)

57.03 *I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo*

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$
- $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

57.04 *V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibili con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$
- $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

57.05 *P - Aree per parcheggi pubblici*

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibili con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali.

Il PRG individua con apposita simbologia grafica, i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, pubblici e/o di uso pubblico.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea  $A = 1 \text{ albero ogni } 300 \text{ mq di Sf}$ .

Potranno essere realizzati eventuali parcheggi privati pertinenziali da concedere in diritto di superficie.

57.06 *A - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie di uso pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$
- $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

**57.06.01 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali**

Gli elaborati di PRG individuano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali da destinare a parcheggio e verde pubblico secondo le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77.

In tale aree sono ricomprese altresì le aree di cui agli articoli 45.05 e 46.05 delle presenti Norme.

- 57.07 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.
- 57.08 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 57.09 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.
- 57.10 E' possibile la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977.
- 57.11 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.
- 57.12 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.  
In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione, con quella dell'Ambito stesso (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.) ammessi solo a seguito dell'effettiva presenza dei servizi pubblici che ne giustifichino la necessità.
- 57.13 Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo RC.

**Art.58**

**Verde, servizi e attrezzature d'interesse generale  
(art.22 L.R. 56/1977)**

- 58.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.

- 58.02 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.
- 58.03 In queste zone, il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà di procedere mediante SUE di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della L.R. 56/77. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 58.04 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- Parchi pubblici urbani e comprensoriali;
  - Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere;
- 58.05 *Parchi pubblici urbani e comprensoriali*  
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, parchi attrezzati per il tempo libero di interesse generale. In queste aree possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibili con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.  
Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Ip = 90%
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- 58.06 *Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo*  
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.  
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
  - P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
  - P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 58.07 *Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*  
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.  
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
  - P1 = 1mq/3,5 mq Sul
  - P2 = 1 mq/ 2,5 mq Sul
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 58.08 Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento.

**Art.59**  
**Altre attrezzature d'interesse generale**

- 59.01 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.  
La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P3, P4 e P5 di assetto urbanistico rispettivamente alle scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale nei limiti di quanto consentito da norme e/o leggi vigenti.  
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.).
- 59.02 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i relativi progetti dovranno essere autorizzati di norma per intervento edilizio diretto, fermo restando la facoltà di procedere mediante S.U.E. di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della L.R. 56/77, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 59.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 59.04 *Attrezzature tecnologiche*  
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le centrali elettriche, la dogana, macelli e mercati municipali, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, TERNA, rimessaggio autobus trasporto pubblico, ecc.  
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:  
- Ip = 20%  
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul  
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul  
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.05 *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*  
I parcheggi attrezzati, nonchè i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.
- 59.06 *Sedi amministrative pubbliche*  
Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.  
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:  
- Ip = 30%  
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul  
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul  
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.07 *Attrezzature sportive, di ricezione turistica e per lo spettacolo*  
Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport, la ricezione turistica (campeggio) e gli spettacoli.  
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:  
- Ip = 20%  
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul  
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.08 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n. 616.

59.09 *Attrezzature universitarie*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.10 *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico di ricovero per animali domestici.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Ip = 50%
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

59.11 *Orti urbani*

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante la suddivisione in più appezzamenti, purchè la superficie dell'intero orto urbano sia inferiore a mq. 8.000 e superiore a mq. 300 ed a condizione che:

- l'autorizzazione alla realizzazione degli "orti urbani" potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 1,50 m, con copertura a due falde e altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo; sono vietate le coperture piane.
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno o in contiguità al comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi da parte dell'Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Gli orti urbani di iniziativa pubblica, realizzati su aree comunali, verranno attuati sulla base di specifici progetti approvati dalla Giunta comunale.

Gli orti urbani non potranno essere realizzati negli ambiti AV1, AV2 e nei territori a valenza paesaggistica- ambientale di cui all'art. 79 delle presenti norme.

Nei territori ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale Gesso e Stura di cui al successivo art.84, con specifica Delibera di Giunta Comunale verranno definite le "Linee guida per la realizzazione degli orti urbani".

59.12 *Attrezzature Militari*

Le aree così classificate sono destinate agli insediamenti, agli immobili, agli impianti e alle attrezzature di carattere militare.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n.616.



59.13 *Campo nomadi e strutture di prima accoglienza*

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, nel rispetto del disegno urbanistico e delle quantità edificatorie e tipologiche previste nell'apposito regolamento da predisporre da parte dell'Amministrazione, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ip = 20%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul

59.14 *Cimiteri*

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole P3, P4 e P5 di assetto urbanistico rispettivamente alle scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'art. 10. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

59.15 *Attrezzature polifunzionali*

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature ed impianti con funzioni fieristico-espositive, direzionali e di servizio pubblico o di interesse pubblico. Compatibilmente con l'intervento di riqualificazione e valorizzazione ammesso dovranno essere salvaguardate il più possibile le alberature esistenti.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

### **Capo III**

#### **SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO E VERDE PRIVATO ATTREZZATO**

##### **Art.60**

##### **Servizi privati di uso pubblico. Norme generali**

- 60.01 Comprendono tutte le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di interesse pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. Tra di esse trova applicazione il comma 4 dell'art.21 della L.R. 56/77.
- 60.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.
- 60.03 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente Capo III 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.61**

##### **Servizi e attrezzature private**

- 61.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, culturali ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3.
- 61.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
  - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Sul esistente
  - $I_p = 30\%$
  - $P_1 = 1 \text{ mq}/3,5 \text{ mq Sul}$
  - $P_2 = 1 \text{ mq}/2,5 \text{ mq Sul}$
  - $A = 40 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$
- Numero massimo dei piani = quello fissato per l'ambito o tessuto di riferimento
- 61.03 Al fabbricato conosciuto come "Piccola casa del S.Cuore", sito in via Monsignor Peano, censito al foglio di mappa 90 particella 270, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso integrative: U2/3, U2/4, U2/5, U2/6 e U5/5, purchè realizzate in convenzionamento con la Cooperativa S.Paolo, che gestisce le attività consentite a fini sociali.

##### **Art.62**

##### **Impianti ed attrezzature sportive private**

- 62.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3, U2/4.
- 62.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,10 \text{ mq/mq}$  (con esclusione delle coperture temporanee ed amovibili di impianti sportivi)
- Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Sul esistente
- $I_p = 70\%$
  - $P_1 = 1 \text{ mq}/3,5 \text{ mq Sul}$
  - $P_2 = 1 \text{ mq}/4 \text{ mq Sul}$
  - $A = 40 \text{ alberi/ha}$ ;  $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$
- Numero massimo dei piani = quello fissato per l'ambito o tessuto di riferimento
- E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di Sul

**Art.63**  
**Verde privato attrezzato - Verde privato pertinenziale**

- 63.01 Verde privato attrezzato: trattasi di aree nelle quali il PRG prevede, oltre ad una consistente dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica, anche l'insediamento di attrezzature e servizi urbani e di quartiere realizzati e gestiti da operatori privati, sulla base di un pre-progetto convenzionato. Su tali aree può essere realizzata la viabilità a servizio degli insediamenti anche di aree limitrofe.
- 63.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,02$  mq/mq
  - $I_p = 70\%$
  - $P_1 = 1$  mq/5 mq Sul
  - $P_2 = 1$  mq/2,5 mq Sul
  - $A = 40$  alberi/ha;  $Ar = 80$  arbusti/ha
- Numero massimo dei piani = uno
- Il sottosuolo, per un massimo del 30% dell'area, potrà accogliere autorimesse e box privati interrati, il restante 70% dell'area dovrà essere permeabile.
- 63.03 In alternativa all'insediamento degli usi previsti al precedente comma 63.01 queste zone potranno accogliere autorimesse e box privati interrati, che interessino una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area.
- Il restante 50% dell'area dovrà essere permeabile in modo profondo e l'intera area dovrà essere sistemata e piantumata (nel rispetto dei parametri di  $A$  e  $Ar$  di cui al precedente comma 63.02), con la sola presenza degli accessi pedonali.
- 63.04 Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 senza incremento di Sul.
- 63.05 Verde privato pertinenziale, privo di capacità edificatoria: trattasi di aree lasciate allo stato naturale oppure coltivate in senso agricolo, o alberato, in senso ornamentale che hanno perso la capacità edificatoria a seguito di variante urbanistica; sulle suddette aree è vietata qualsiasi costruzione, anche temporanea e nel sottosuolo. Nelle costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria-e, la realizzazione di muri di contenimento controterra e recinzioni.

## **Capo IV INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

### **Art.64 Infrastrutture ferroviarie**

- 64.01 Spazi destinati alle infrastrutture, agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto, all'interno delle quali sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del Territorio extraurbano circostante; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione dagli insediamenti residenziali.
- 64.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli artt. 49, 52 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980. In tale aree, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti.
- 64.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

### **Art.65 Infrastrutture viabilistiche**

- 65.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento di limitata entità per miglioramenti funzionali dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche e delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
- 65.02 In questi ambiti il PRG si attua tramite uno SUE predisposto dall'Amministrazione Comunale relativo:
- alla risagomatura della sede stradale con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
  - alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
  - alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
  - alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
  - alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare degli usi dei piani terra;
  - alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.
- 65.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo comma 65.05, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 65.04 Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di recinzioni ai sensi dell'art. 52 commi 11 e 12 del R.E. con distanza dal confine stradale come definita dalla cartografia di PRG. Nelle aree vincolate a edifici e complessi speciali isolati dovranno essere previste recinzioni in muratura piena o in sintonia con gli edifici storici.

Negli ambiti urbanizzati o urbanizzandi le recinzioni potranno essere realizzate a filo strada (marciapiede interno nel limite di ampliamento previsto dal piano) secondo le modalità previste dal vigente RE.

- 65.05 Nelle fasce di rispetto stradale, esterne al territorio urbanizzato, come definito dalla legislazione regionale vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale di cui ai successivi artt. 78, 79 e 80, è inoltre consentita l'edificazione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U4/3).  
Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale e ferroviaria di cui al successivo art. 66, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione, con la realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.  
I nuovi impianti di distribuzione carburanti non potranno inoltre essere realizzati entro un raggio di almeno 100 m dalle case e dal perimetro degli ambiti residenziali e API, e di 300 m dai nuclei e/o edifici storici. Gli stessi potranno comunque essere realizzati in tutti gli ambiti produttivi TC6, TC7 e TTC indipendentemente dalla fascia di rispetto stradale.
- 65.06 Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE2 e ampliamenti, come previsti dai tessuti, sul lato opposto delle infrastrutture viarie e ferroviarie da salvaguardare. Per quanto attinente agli interventi ammissibili nei territori agricoli si richiamano le limitazioni di legge di cui all'art. 27, 12° c., della L.R. 56/77 e s.m.e i., per le eventuali necessità di sistemazioni igieniche o tecniche degli edifici rurali ad uso residenziale.
- 65.07 Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.
- 65.08 Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, si richiama quanto disposto dall'art. 27, 10 c. della L.R. 56/77 e s.m.e i.

## **Art.66**

### **Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria**

- 66.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di grande traffico, in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel Territorio extraurbano è individuata una specifica zona, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.
- 66.02 Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali, provinciali e comunali.
- 66.03 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:

- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
  - la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
  - la realizzazione di *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 2$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
  - la installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.
- 66.04 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma 63.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.
- 66.05 Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

## **Art.67**

### **Impianti ed attrezzature per la mobilità**

- 67.01 Comprendono alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città.
- 67.02 *Movicentro*  
 L'area così classificata è destinata a parcheggio scambiatore integrato con la stazione del servizio di trasporto extraurbano su gomma e collegato alla stazione ferroviaria principale.  
 In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4.  
 Il PRG si attua tramite intervento diretto, applicando gli standard di legge e i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- $U_t = 0,40$  mq/mq
  - $I_p = 30\%$
  - $A = 20$  alberi/ha;  $Ar = 40$  arbusti/ha

- 67.03 Stazioni di rifornimento carburanti  
Gli impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori dovranno rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, le prescrizioni di cui al precedente art. 65.05, nonché le seguenti prescrizioni:  
- Hmax del fabbricato = mt. 4,00  
- Hmax delle pensiline = mt. 5,00  
- Uf = 0,10 mq/mq (comprensivo di autolavaggio, depositi, locali commerciali, ecc)  
- Ip = 40%  
- A = 100 alberi per ettaro; Ar = 100 arbusti per ettaro.  
Le costruzioni dovranno insistere nella fascia di rispetto della viabilità mentre ai fini dell'Uf verrà presa in considerazione tutta la superficie del lotto in proprietà.
- 67.04 Collegamento di servizio degli ospedali Santa Croce e Carle  
Tali strutture dovranno essere realizzate con particolare attenzione all'ambiente circostante e al minore impatto paesaggistico e con inserimenti tipologici- architettonici adeguati.
- 67.05 Nodo di interscambio  
Tali strutture dovranno essere realizzate con particolare attenzione all'ambiente circostante e al minore impatto paesaggistico e con inserimenti tipologici- architettonici adeguati.

#### **Art.68**

##### **Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana**

- 68.01 Negli Elaborati di PRG sono individuati con specifico segno grafico gli "Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana", per l'attuazione si rimanda all'art. 65.02 delle presenti norme.

#### **Art.69**

##### **Piste ciclabili**

- 69.01 Negli Elaborati Pr3 *Proposte per il sistema della mobilità* è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il territorio extraurbano.
- 69.02 Nell'area urbana e in particolare nella città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana di cui al precedente Art. 68, nonché nelle aree destinate a servizi di cui ai precedenti articoli 57 e 58.
- 69.03 Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.
- 69.04 Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e l'Altipiano, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.

## **Capo V**

### **AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE**

In attuazione della Direttiva PCM 3 marzo 1999 “Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici”, nelle aree di nuova urbanizzazione ed in occasione di rifacimenti e/o integrazioni di quelli già esistenti ovvero di significativi interventi di riqualificazione urbana, nel sottosuolo possono essere presenti i seguenti servizi:

- reti di acquedotto;
- reti elettriche di distribuzione;
- reti elettriche per servizi stradali (es. illuminazione pubblica, semafori, ecc...);
- reti di distribuzione per le telecomunicazioni ed i cablaggi di servizi particolari;
- reti di teleriscaldamento;
- condutture del gas.

#### **Art.70**

##### **Reti energetiche**

70.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti, DM 29 maggio 2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” e della legge 22.02.2001 n. 36 “legge quadro sulla protezione dalla esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e successive modifiche ed integrazioni:

All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

70.02 Il Piano (degli elettrodotti) potrà anche istituire, e perimetrare, zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni, come asili, scuole, parchi gioco, ospedali, etc, all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.

70.03 Si precisa che le fasce di rispetto agli elettrodotti riportati nella cartografia di PRG sono da intendersi indicativi e in caso di trasformazioni urbanistiche in prossimità di tali tracciati si dovrà prendere contatto con gli enti gestori della linea, per la corretta e precisa determinazione delle stesse, sulla base della normativa di riferimento.

#### **Art.71**

##### **Reti e sistemi del servizio idrico**

71.01 Negli elaborati di PRG sono individuate le aree per gli impianti di depurazione e le relative fasce di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità di cui alla Del.Comm.Interm. 04.02.77.

71.02 Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”) e una per acque di minor qualità (“acqua non potabile”), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della Ln 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio comunale competente in materia (ACDA).



- 71.03 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/06. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, del Dlgs 152/06.
- 71.04 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal servizio competente (ACDA). La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.
- 71.05 A decorrere dall'approvazione del PRG, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:
- a) alla realizzazione di rete separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
  - b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.
- 71.06 Pozzi acquedottistici
- 71.06.01 Nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:10.000) è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/06, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.  
La zona di rispetto ha un raggio di mt. 200.  
Si richiamano per quanto applicabili la L.R. 61/2000 ed il D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R.
- 71.06.02 Negli Elaborati P3.1 e P3.2 *Assetto urbanistico* (scala 1:10.000) viene individuata una specifica fascia di rispetto nella quale sono consentite trasformazioni urbanistiche (da subordinare a parere preventivo da parte dell'ente gestore dei pozzi e dell'ASL), nei limiti stabiliti dal decreto sopra ricordato, ovvero secondo criteri di natura idrogeologica, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica.

## **Art.72**

### **Reti per il trasporto dell'energia e impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile**

- 72.01 Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;

- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
  - impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.
- 72.02 Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalla normativa in vigore.
- 72.03 Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di permesso di costruire nel nuovo sito idoneo.
- 72.04 Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

### **Art.73**

#### **Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati**

- 73.01 Fino all'approvazione dell'apposito piano regolatore dell'illuminazione di cui alla Lr 31/2000, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
- Ai sensi dell'art. 6 della Lr 31/2000 le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui al D.M. n.37/2008.

### **Art.74**

#### **Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti**

- 74.01 Il PRG individua negli Elaborati le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti di livello urbano.
- 74.02 Il PRG in accoglimento alla programmazione sovracomunale potrà, con apposita variante, individuare nuovi impianti ed attrezzature per tali scopi.
- 74.03 Qualora la realizzazione degli impianti di cui al precedente comma 74.01 non sia sottoposta a procedure VIA per disposizioni di livello nazionale e regionale, il relativo permesso di costruire è subordinato al parere del Servizio Comunale competente in materia di Ambiente.
- 74.04 Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.
- 74.05 Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.
- 74.05 Nelle aree in cui insistono superfici boschive della tipologia forestale SP20X Saliceto di salice bianco [tipologia forestale ricondotta all'habitat prioritario della Direttiva Habitat 91E0 – "Boschi di

Ontano Nero, Ontano Bianco e Salice Bianco (eventualmente con pioppi)] dovrà essere prevista la non interferenza con la vegetazione suddetta. Nel caso di interventi che rivestono carattere di pubblica utilità, dovranno essere valutati e condivisi con il Comune di Cuneo e con il Parco fluviale Gesso e Stura idonei interventi di mitigazione/compensazione ambientale tali da realizzarsi nel Parco stesso.

**TITOLO IV**  
**SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO**

**Capo I**  
**COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO,**  
**RETE ECOLOGICA, PAESAGGIO**

**Art.75**  
**Componenti e criteri generali**

- 75.01 Le componenti del Sistema ambientale sono state classificate con riferimento:
- alle caratteristiche fisiche, ambientali e paesaggistiche ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti;
  - all'individuazione di vincoli ambientali prescrittivi posti su alcune aree per effetto di leggi, regolamentazioni e strumenti urbanistici sovraordinati al P.R.G., in particolare ai D.M. 01.08.1985 "Galassini";
  - allo stato di conservazione e agli usi degli edifici esistenti per finalità di recupero, secondo quanto previsto dalla L.R. 35 e dell'art. 24 della L.R. 56/1977.
- 75.02 Il Sistema ambientale si articola nelle seguenti componenti:
- Territori agricoli periurbani
  - Territori agricoli (eccellente e buona produttività ex PTR)
  - Territori agricoli a valenza paesaggistica
  - Territori agricoli a valenza ambientale-paesaggistico (le ripe)
  - Territori a parco fluviale
  - Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto
  - Rete ecologica
  - Aree per impianti estrattivi e attrezzature annesse
- 75.03 La disciplina relativa alle componenti del Sistema ambientale e agricolo persegue l'obiettivo di regolamentare: il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesistici - naturalistici più rilevanti del territorio. In particolare il PRG:
- disciplina gli interventi urbanistico - edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
  - tutela le potenzialità culturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole ed associate;
  - promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio;
  - individua e regola lo spazio di percorsi pubblici, punti di sosta attrezzati ed aree di riequilibrio ecologico-ambientale (zone umide e casse di espansione) al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 75.04 Gli edifici esistenti all'interno delle componenti del Sistema Ambientale e Agricolo risultano classificati nel modo seguente:
- complessi speciali isolati
  - altri edifici non d'interesse tipologico ambientale.
- 75.05 Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti (regolati dal successivo art.83) e di nuova edificazione posti all'interno dei Territori e delle Zone del "Sistema ambientale e agricolo, Rete Ecologica, Paesaggio" dovranno seguire le indicazioni dell'Elaborato G3 con le modalità previste dall'art.11.01.
- 75.06 In tutte le zone agricole di cui agli articoli seguenti, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni componenti ciascuna azienda agricola anche non contigui compresi nel territorio comunale, o nei Comuni contermini entro 10 Km su percorso stradale dal centro aziendale, classificati come Territori agricoli di qualunque tipo.

- 75.07 Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario e di rispetto cimiteriale, nonché le aree soggette alla disciplina di cui al precedente comma 75.03.
- 75.08 Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di permesso di costruire da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.
- 75.09 L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme. La realizzazione degli impianti U5/4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 75.10 Il rilascio del permesso di costruire per nuovi fabbricati di abitazione U5/1 e per interventi con aumenti di Sul ad uso abitativo, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo ex Ln 153/75 e Lr 63/78 in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori.
- 75.11 Per ogni azienda agricola può essere concessa solo un'unità abitativa rurale per ogni titolare di attestato comunale, con esclusione del coniuge.
- 75.12 Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, di norma gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.
- 75.13 I depositi esistenti connessi alla lavorazione ed allo stoccaggio di inerti dovranno essere rilocalizzati in ambiti produttivi, purché idonei sotto il profilo ambientale e paesaggistico, nonché compatibili sotto i profili: urbanistico, igienico-sanitario, traffico, accessibilità rumore, polveri, ecc.. A tal fine la compatibilità dovrà emergere da analisi ed elaborati che accompagnino la proposta progettuale dell'intervento di rilocalizzazione.
- 75.14 Nelle fasce di rispetto stradale e ad una distanza di m 50,00 dalle perimetrazioni dei tessuti consolidati e a m. 10,00 dal ciglio stradale, potranno essere allestite semplici esposizioni a cielo aperto completamente precarie, mobili e temporanee per destinazioni esclusivamente florovivaistiche.
- 75.15 E' ammessa l'attività agricola non legata alla produzione di aziende agricole. A tal fine è consentita la costruzione di piccoli depositi per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiali ecocompatibili (legno e manto di copertura in coppi tradizionali), con altezza inferiore a 2,60 m alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante. Superficie massima di mq 20,00 e con lotto di intervento di 0,15 ha. L'autorizzazione alla realizzazione dei depositi potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione degli stessi una volta cessata l'attività. La presente norma non è applicabile per i territori di cui all'art. 78, 79 e 80, nonché dell'ambito AV1.3.
- 75.16 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.
- 75.17 Gli elaborati di PRG individuano le aree di cava e per impianti estrattivi per le quali si applicano i disposti delle leggi statali e regionali che regolano il settore.  
E' vietata l'apertura di cave nei territori di cui agli Artt. 78 – 79 e 80 delle presenti Norme.

- 75.18 Ai sensi del 2° comma lett. g) art. 25 L.R. 56/77, la costruzione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici richiamate negli articoli successivi è ammessa unicamente se connessa, e con dimensionamento proporzionale, alle esigenze di aziende agricole singole e associate configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile; le attività con caratteristiche diverse dovranno trovare localizzazione esclusivamente ove ammesse entro gli ambiti ad idonea destinazione d'uso terziaria o produttiva individuati dal PRG.
- 75.19 All'interno del Sistema Ambientale e Agricolo sono ammessi gli interventi relativi alla realizzazione di impianti idroelettrici per la produzione di energia elettrica così come normato dal D.Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387 e s.m.i., fermo restando - al fine anche di tutelare i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna dell'area - l'obbligo da parte del proponente, prima del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio, alla stipula di apposita convenzione con il Comune di Cuneo per la definizione delle opere di mitigazione qualora ritenute necessarie (art. 12 D.Lgs 387/2003). Nel caso di interventi ubicati nelle zone normate dall'art. 84, la convenzione suddetta dovrà essere stipulata anche con il Parco fluviale Gesso e Stura.
- 75.20 Nelle aree del Sistema Ambientale e Agricolo evidenziate in cartografia con apposito retino "aree inedificabili", che hanno perso la capacità edificatoria a seguito di variante urbanistica, è vietata qualsiasi costruzione, anche temporanea e nel sottosuolo, al fine di garantire future ordinate espansioni ed interventi infrastrutturali connessi. Nelle costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria e recinzioni.

#### **Art.76** **Territori agricoli periurbani (TAP)**

- 76.01 Costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli. Svolgono una funzione duplice di tutela: dell'abitato dalle attività intensive di grandi dimensioni ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana.
- 76.02 Su tali aree può essere praticata l'attività agricola.
- 76.03 *Indici urbanistici - ecologici :*
- a) Abitazioni agricole (U5/1)  
La disciplina è quella indicata dal successivo Art.77.04 comma a) ad eccezione dell'obbligo di rispetto delle indicazioni della guida G3.
  - b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U5/2)  
La disciplina è quella indicata dal successivo Art. 77.04 comma b) ad eccezione dell'obbligo di rispetto delle indicazioni della guida G3.
  - c) Impianti produttivi agroalimentari (U5/3)  
La disciplina è quella indicata dal successivo Art. 77.04 comma c) ad eccezione dell'obbligo di rispetto delle indicazioni della guida G3.  
- per tali impianti è prevista la distanza minima dal territorio urbanizzato e da urbanizzare del PRG pari a 250 mt.  
E' vietata la realizzazione di nuove stalle (U5/3) con capacità superiore a:

TIPO DI ALLEVAMENTO	n. massimo U.B.A.
bovini	200
suini	15
equini	20
ovini-caprini	6
cunicoli	12,5
avicoli - selvaggina	6

Il numero dei capi allevati dovrà essere determinato in base alle Unità Bovine Adulte (UBA) così come indicato nella tabella A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-5250 dell'11 febbraio 2002, allegata in calce alle presenti norme;

Le distanze tra i ricoveri animali e le abitazioni esistenti non facenti parte dell'azienda agricola devono essere determinate secondo i parametri previsti dall'art. 77.05, fatto salva l'abitazione del proprietario o conduttore del fondo, che deve essere non inferiore a m. 20.

Per le aziende agricole esistenti, al fine di consentire il miglioramento igienico e funzionale delle stesse, è ammesso l'ampliamento o la rilocalizzazione delle stalle esistenti, nel rispetto degli indici urbanistici di cui al successivo Art.77.04 e delle capacità di cui al comma precedente, fatto salvo il mantenimento del numero di capi esistenti, rilevati dall'anagrafe del servizio veterinario dell'ASL alla data dell'adozione del presente Piano, qualora superiori a quelli ammessi.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della Sul di cui all'Art.77.04, lett. c) qualora l'azienda non disponga degli indici urbanistici.

d) Impianti e strutture florovivaistiche (U2/13)

I nuovi impianti e gli ampliamenti potranno essere realizzati con i seguenti indici:

- Edifici o impianti per attività commerciali-florovivaistiche  $U_f = 0,3$  mq/mq
- $H = 7,50$  m
- distanza dai confini di proprietà e di zona  $\geq 5$  m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico

### Art.77

#### Territori agricoli (TA)

77.01 I Territori agricoli comprendono i suoli agricoli di eccellente e buona produttività individuati nella Tavola P3 Assetto urbanistico in scala 1:10.000 non diversamente definiti dalle presenti norme. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

77.02 In queste zone le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività di cui al comma 75.01 e collegate alla produzione agricola e precisamente:

a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli di cui al 3° comma dell'art. 25 delle L.R. 56/1977.

Uso corrispondente = U5/1.

b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi.

Uso corrispondente = U5/2.

c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.

Uso corrispondente = U5/3.

d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o



producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.

Uso corrispondente = U5/4.

e) gli edifici e gli impianti florovivaisti ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita – al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonché servizi connessi a tale attività.

Uso corrispondente = U2/13.

I permessi di costruire per l'attuazione degli interventi di cui alle lettere b), c), d ), e) saranno rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo;

77.03 Per gli edifici e complessi speciali isolati individuati nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:10.000 si applicano i disposti di cui all'art.35 delle presenti norme.

77.04 *Indici urbanistici - ecologici :*

a) Abitazioni agricole (U5/1)

- Sul = 160 mq per ciascun intervento di nuova costruzione realizzato da un soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, aumentati di 40 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità e con un massimo di 500 mq per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.

- H = 7,50 m

- distanza dai confini di proprietà e di zona  $\geq 5$  m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico

- distanza dagli impianti di cui agli Usi U5/4 e U5/3  $\geq 20$  m fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

- lotto unico minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà o in comproprietà) con consistenza aziendale complessiva di almeno mq 15.000.

Il requisito della superficie del lotto minimo d'intervento non è da verificare in caso di completamenti, ampliamenti o nuove costruzioni all'interno dell'area su cui insiste il centro aziendale esistente.

- gli indici di  $U_f$  per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art.25 della L.R. 56/1977, sono:

$U_f = 200$  mq/ha per colture protette in serre fisse

$U_f = 170$  mq/ha per colture orticole o floricole specializzate

$U_f = 100$  mq/ha per colture legnose specializzate

$U_f = 70$  mq/ha per terreni a seminativo e a prato

$U_f = 30$  mq/ha per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno

Tali interventi dovranno essere realizzati 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 costruzioni nel territorio extraurbano* che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione, con le modalità previste dall'art.11.01.

b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U5/2)

-  $U_f =$  complessivo 0,2 mq/mq sul lotto unico di intervento

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul.

- H = 7,50 m; 12,00 m per silos e serbatoi idrici

- distanza dai confini di proprietà e di zona  $\geq 5$  m o H/2 con un minimo di 5m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico.

Tali interventi dovranno essere realizzati 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, con le modalità previste dall'art.11.01.

c) Impianti produttivi agro-alimentari (U5/3)

- Allevamenti aziendali bovini,  $U_f =$  complessivo 0,2 mq/mq sul lotto unico di intervento (con superficie minima aziendale  $> 5$  ha)

- Allevamenti aziendali suini,  $U_f$  = complessivo 0,2 mq/mq sul lotto unico di intervento (con superficie minima aziendale >10 ha)
- Allevamenti aziendali di altro tipo,  $U_f$  = complessivo 0,2 mq/mq sul lotto unico di intervento;
- Impianti produttivi per lavorazione prodotti e conservazione,  $U_f$  = 0,4 mq/mq (con superficie minima di intervento >0,5 ha);
- Serre fisse  $U_f$  = 0,3 mq/mq (con superficie minima di intervento > 0,5 ha)
- *Parametri edilizi*
  - $H$  = 7,50 m
  - $A$  = 10 alberi/100 mq di Sul
  - $Ar$  = 20 arbusti/100 mq di Sul
  - distanza dai confini di proprietà  $\geq 5.00$  m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico
  - distanza dai fabbricati  $U5/1$  di proprietà  $\geq 20$  m fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul qualora l'azienda non disponga degli indici urbanistici. Gli interventi di cui al presente uso  $U5/3$  dovranno essere, comunque, realizzati seguendo le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri 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 dettano gli indirizzi e le regole per il loro recupero e la loro nuova edificazione, con le modalità previste dall'art.11.01.
- d) Impianti zootecnici intensivi ( $U5/4$ )

Tali impianti sono consentiti solo nel caso di realizzazione di depuratori per lo smaltimento dei liquami e di idonee opere per l'eliminazione degli odori

  - Superficie minima aziendale di intervento > 15 ha
  - $U_f$  = complessivo 0,2 mq/mq sul lotto unico di intervento
  - $H$  = 7,50 m
  - distanza dai confini di proprietà e di zona  $\geq 5$  m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico
  - $A$  = 10 alberi/100 mq di Sul
  - $Ar$  = 20 arbusti/100 mq di Sul
  - distanza dai fabbricati  $U5/1$  di proprietà e di zona  $\geq 20$  m fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

Nel caso di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie prescritte dall'ASL è consentito un ampliamento del 10% della Sul degli impianti qualora l'azienda non disponga degli indici urbanistici.

Tali interventi dovranno essere realizzati seguendo le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri secondo le indicazioni dell'Allegato 3 "Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano" alle presenti norme che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione, con le modalità previste dall'art.11.01.
- e) Impianti e strutture florovivaistiche ( $U2/13$ )

I nuovi impianti e gli ampliamenti potranno essere realizzati con i seguenti indici:

  - Edifici o impianti per attività commerciali-florovivaistiche  $U_f$  = 0,3 mq/mq
  - $H$  = 7,50 m
  - distanza dai confini di proprietà e di zona  $\geq 5$  m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico.

#### 77.05 *Condizioni particolari per gli allevamenti.*

Ai sensi dell'art.27, 7° comma della L.R. 56/77, le distanze tra i ricoveri animali e le abitazioni, laboratori ed opifici costituenti l'azienda agricola compresa l'abitazione del proprietario o conduttore del fondo, deve essere non inferiore a 20 m. fatte salve maggiori distanze prescritte o derivanti da vigenti normative igieniche, sanitarie, acustiche e sulla sicurezza

Le distanze tra i ricoveri animali e le abitazioni esistenti non facenti parte dell'azienda agricola non potrà essere inferiore alla distanza calcolata secondo i seguenti parametri:

a) il numero dei capi allevati dovrà essere determinato in base alle Unità Bovine Adulte (UBA) così come indicato nella tabella A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-5250 dell'11 febbraio 2002, allegata in calce alle presenti norme.

b) per tutte le specie di animali non individuati nel Provvedimento Regionale la trasformazione in UBA dovrà essere effettuata con una comparazione con altra specie affine tenendo conto del peso degli animali e il tipo di impatto ambientale;

c) gli allevamenti si differenziano in tre categorie che impongono il rispetto di differenti distanze e precisamente:

1. allevamenti ad alto impatto ambientale (suini, vitelli a carne bianca, pollame, cunicoli e allevamenti di tipo intensivo)

UBA	distanza minima da abitazioni
inf. a 6	50 metri
da 6 a 150	250 metri
da 151 a 350	380 metri
da 351 a 600	550 metri
da 601 a 800	750 metri
oltre 800	900 metri

1. ampliamenti o riconversioni di allevamenti ad alto impatto ambientale

UBA	distanza minima da abitazioni
inf. a 6	50 metri
da 6 a 50	80 metri
da 51 a 100	130 metri
da 101 a 250	200 metri
da 251 a 400	280 metri
da 401 a 600	320 metri
oltre 600	450 metri

2. altri allevamenti a basso impatto ambientale (bovini, equini, ovini-caprini,)

UBA	distanza minima da abitazioni
inf. a 6	50 metri
da 6 a 50	50 metri
da 51 a 100	100 metri
da 101 a 200	200 metri
da 201 a 300	300 metri
oltre 300	400 metri

In tutti i casi di nuovi insediamenti, ampliamenti o riconversioni si applicano le distanze di cui alle tabelle predette, fatto salvo quanto previsto al seguente capoverso. Le stesse distanze minime da fabbricati abitativi diversi da quelli aziendali saranno ridotte del 50%, fatto salvo il rispetto minimo di m 50,00, qualora l'azienda dimostri di applicare e attuare tecnologie finalizzate alla riduzione degli inquinanti presenti nei reflui zootecnici e delle emissioni odorose purché gli impianti siano tecnicamente verificati dall'ARPA competente per territorio. Detta riduzione comporterà l'applicazione delle tecnologie su tutti gli allevamenti ivi compresi quelli già esistenti antecedentemente alla presente normativa.

In caso di completamento aziendale di allevamenti a basso impatto ambientale esistenti, anche mediante nuovi corpi di fabbrica, a distanza inferiore a quelle previste nella tabella, non si applicano le distanze medesime a condizione che:

- l'ampliamento sia contenuto nel 25% delle UBA esistenti,

- 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 documentatamente 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.

- 79.05 In tali Territori sono consentiti il ripristino e la realizzazione delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione dei manufatti edilizi e delle attività esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo. E' consentito inoltre il mantenimento dell'ordinario uso agricolo del suolo.
- 79.06 Per gli impianti commerciali- florovivaistici esistenti si richiamano i disposti del precedente art. 78.05, con un limite, per gli ampliamenti ammessi, del 30%, nonché fatte salve ulteriori limitazioni di natura ambientale e/o geologica.
- 79.07 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.80**

### **Territori a parco fluviale (TPF)**

- 80.01 Riguardano gli ambiti posti lungo il corso dei torrenti Gesso, Stura di Demonte, Grana e Colla fortemente caratterizzati da elementi significativi dal punto di vista ambientale e storico-insediativo. La vocazione di parco territoriale-urbano a servizio diretto di un sistema di percorsi fruitivi ippo-ciclo-pedonali, insieme alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva, sembra definire l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di queste zone.
- 80.02 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.
- 80.03 Su tali aree non è possibile realizzare nuove abitazioni agricole (U5/1) né nuove strutture agricole. Può essere praticata l'attività agricola, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (U5/4), ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto, fatto salvo quanto previsto dal successivo art.84 per le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale Gesso e Stura.
- 80.04 Per gli edifici abitativi rurali e per le strutture agricole esistenti, connesse con l'attività agricola, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento prevalentemente in continuità o per motivate condizioni geomorfologiche o funzionali anche separatamente, 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 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.
- 80.05 In tali Territori sono applicabili i disposti di cui al successivo Art.83. L'intervento dovrà essere eseguito 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, con le modalità previste dall'art.11.01.
- 80.06 Per gli edifici e complessi speciali isolati individuati nelle tavole P3 Assetto urbanistico in scala 1:10.000 si applicano i disposti di cui all'art.35 delle presenti norme.
- 80.07 *Indici urbanistico - ecologici* per le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero. Sono ammesse per tali attività la costruzione di piccole strutture adibite a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo e ristoro, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.  
- Uf = 0,02 mq/mq per un massimo di superficie complessiva non superiore a mq 150.

- distanza dai confini di proprietà e di zona  $\geq 5$  m, riducibile, previo accordo con il confinante, mediante atto pubblico
- Ip = 75%
- A = 100 alberi/ha
- Ar = 200 arbusti/ha

Dette strutture dovranno avere altezze non superiori a m. 3,00 e, al pari delle eventuali recinzioni, essere realizzate con forme, materiali e colori finalizzate al corretto inserimento nel paesaggio. Il Comune potrà imporre limitazioni anche all'estensione delle predette recinzioni qualora siano previste entità tali da prefigurare negative ricadute ambientali.

Per le aree ricadenti nel perimetro del "Parco Fluviale Gesso e Stura" di cui al successivo art.84, previo convenzionamento con il Comune di Cuneo – Ente Parco, sono ammesse strutture con superfici maggiori aventi valenza di pubblica utilità compatibili con le finalità del Parco, nel rispetto dei suddetti parametri.

- 80.08 Sono confermati nello stato di fatto, alla data di adozione del PRG e fino alla scadenza della vigente autorizzazione all'estrazione di inerti, gli impianti estrattivi esistenti nel territorio comunale.

Per tali impianti sono ammessi interventi di manutenzione MO e MS.

Alla scadenza dell'autorizzazione di cui sopra l'area dovrà essere dismessa, bonificata e riqualificata ambientalmente e gli impianti produttivi connessi (lavorazione, stoccaggio, commercializzazione inerti ecc.) dovranno essere rilocalizzati in ambiti produttivi, purché idonei sotto il profilo ambientale e paesaggistico, nonché compatibili sotto i profili: urbanistico, igienico-sanitario, traffico, accessibilità rumore, polveri, ecc.. A tal fine la compatibilità dovrà emergere da analisi ed elaborati che accompagnino la proposta progettuale dell'intervento di rilocalizzazione.

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.81**

### **Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto**

- 81.01 Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata nella Relazione geologica (Elaborati P8.1-8) nei quali è stato separato:

*un reticolo idrografico principale;*

*un reticolo idrografico minore.*

Le fasce di rispetto previste ai fini idrogeologici sono le seguenti:

*reticolo idrografico principale:*

comprende il Torrente Stura di Demonte, interessato dalle Fasce Fluviali, come definite nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (deliberazione n. 18 del 26.04.2001), visualizzate nell'elaborato P8.3 e le fasce a pericolosità moderata (Em) elevata (Eb) e molto elevata (Ee) indicate nell'elaborato P8.6.

Torrenti Gesso, Grana e Colla interessati dalle fasce a pericolosità moderata (Em) elevata (Eb) e molto elevata (Ee) indicate nell'elaborato P8.6;

Canale Benevagenna interessato da una fascia di inedificabilità di m.100 ai sensi dell'art.29 della L.R.56/77

*reticolo idrografico minore:*

comprende i canali catastalmente definiti come tali, che non hanno sedime pubblico o demaniale, pertanto esclusi dall'applicazione della norma di cui al R.D. 523/1904, lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli allegati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 5,00 m in coerenza con quanto definito dalle N.T.E. alla c.p.r.g. 7/lap.

Nelle fasce di rispetto sopra descritte in merito agli interventi ammessi vale quanto contenuto nelle norme della Relazione Geologico-tecnica (elaborato P8) al paragrafo 10-11.

- 81.02 Si applica quanto previsto dall'art. 142 del Dlgs n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in materia di autorizzazioni, dell'attività edificatoria nelle aree comprese in una fascia di 150 m dalle sponde dei torrenti Stura, Gesso, Grana, Colla, e nelle aree individuate nelle tavole di PRG come perimetrazione dei D.M. 1.08.85 "Galassini.
- 81.03 Nelle tavole di PRG è individuata la zona soggetta a vincolo idrogeologico, così come disposto dal Corpo Forestale dello Stato con provvedimento in data 26.05.1966, ai sensi dell'art. 1 del Regio Decreto 30.12.1923 n. 326. In questi ambiti vigono i disposti della LR n. 45/89.
- 81.04 Per le acque pubbliche iscritte negli appositi elenchi nonché quelle non iscritte ma con sedime demaniale valgono i disposti del R.D. 523/1904 e della circolare 14/lap/1998 "determinazione della distanza dei fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25.07.1904 n. 523.

## Art.82 Rete ecologica

- 82.01 Il PRG individua negli elaborati di assetto territoriale e nell'Elaborato Pr2 *Proposte per il sistema ambientale* le aree costituenti la *Rete ecologica*, articolate nelle seguenti componenti:
- *componenti primarie* (aree "A"), costituite dagli elementi più delicati e sensibili del *Sistema ambientale e agricolo*, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni; riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, i fiumi ed il reticolo idrografico superficiale e i relativi ambiti di pertinenza, i *Territori agricoli con valenza paesaggistica e ambientale* e le aree protette, per i quali si definiranno azioni prevalentemente di tutela, valorizzazione e incremento del potenziale ecologico-ambientale;
  - *componenti secondarie* (aree "B"), che costituiscono altri elementi importanti per garantire la connettività della rete e che riguardano, oltre a componenti dei Territori agricoli, aree in parte compromesse per le quali dovranno essere realizzati interventi di rinaturalizzazione e di restauro ambientale;
  - *componenti di completamento* (aree "C"), che comprendono gli elementi di connessione sia del territorio extraurbano, sia di quello urbano; per le quali dovranno essere indicate azioni che garantiscano la connessione tra le altre componenti della rete.
- 82.02 Negli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PRG nella *Città della trasformazione* che interessano le componenti secondarie e di completamento della *Rete ecologica*, l'assetto di tali aree, del reticolo idrografico superficiale e delle relative pertinenze, nonché eventuali misure mitigative e compensative integrative di quelle già disposte dalla relativa disciplina di ambito, sarà definito nell'Elaborato G2 *Guida per gli interventi nella Città della Trasformazione*.
- 82.03 Nelle aree ricadenti nella *Rete ecologica* la realizzazione delle opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete sono consentite a condizione che siano attivati specifici interventi di ripristino finalizzati al miglioramento ed al rafforzamento della *Rete ecologica*.
- 82.04 Nelle aree ricadenti nella *Rete ecologica* possono, altresì, essere realizzati interventi relativi alle categorie: paesaggistico-ambientali, energetico-ambientali, ecologico-ambientali di cui ai precedenti artt.12, 13 e 14.
- 82.05 Nelle aree ricadenti nella *Rete Ecologica* sono in ogni caso consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, etc) ovvero alla realizzazione di casse di espansione di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso irriguo, stagni e vasche per il lagunaggio e la fitodepurazione delle acque di scarico, le opere necessarie alla realizzazione di sentieri ed aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.



- 82.06 Gli interventi ricadenti nella *Rete Ecologica* e quelli 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.
- 82.07 Si precisa che i precedenti disposti riferiti all'elaborato programmatico Pr2, non aggiornato, sono da interpretarsi in riferimento ai contenuti degli elaborati prescrittivi definitivi del PRGC.

### **Art.83** **Recupero degli edifici esistenti**

- 83.01 Il presente articolo norma gli edifici esistenti posti all'interno dei Territori e delle Zone del Sistema ambientale in relazione alle politiche di PRG volte ad individuare le specifiche realtà dei diversi luoghi al fine di poter conservare, recuperare e riqualificare il valore del patrimonio edilizio - storico esistente. A tale scopo il PRG classifica analiticamente tutti gli edifici esistenti al fine di consentirne il recupero all'uso civile. Per gli edifici e complessi speciali isolati individuati nelle tavole P3 Assetto urbanistico, in scala 1:10.000, si applicano i disposti di cui all'art. 35 delle presenti norme.
- 83.02 Il fondo sul quale insiste l'edificio risultante dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del progetto definitivo del PRG, sono vincolati ai relativi edifici esistenti, anche se frazionati; inoltre permangono validi i vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.
- 83.03 Gli edifici esistenti in tutti i Territori agricoli non connessi con l'attività agricola sono riportati sugli elaborati grafici del PRG alla tavola AT4.
- 83.04 Il recupero degli edifici di cui al precedente articolo potrà avvenire a condizione che essi siano serviti dalle opere di urbanizzazione primarie. Nel caso di dimostrata impossibilità di allacciamento alla rete fognaria dovrà essere realizzato adeguato impianto di smaltimento.
- 83.05 *Edifici produttivi in zona agricola*  
Sono confermati gli edifici adibiti a usi extra agricoli con attività in esercizio esistente al momento della richiesta del Permesso di Costruire, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.  
Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti del 50% della Sul, con un massimo di 500 mq. di Sul, nel rispetto del rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRG. Per motivate esigenze dell'azienda esistente sul mappale 128 del Fg.56, in località Roata Rossi, è consentita "una tantum", nei terreni adiacenti al lotto edificato, la realizzazione, con materiali drenanti di cui all'art.22.04, di un piazzale necessario alla movimentazione ed allo stoccaggio di materiali di produzione nella misura massima del 50% del lotto esistente. La suddetta superficie è esclusa dal conteggio del Rc, dovranno essere adottate opportune mascherature arboree dell'area, con l'impegno alla rimessa in pristino alla cessazione dell'attività.  
Nell'ambito della ristrutturazione degli edifici esistenti gli stessi potranno essere sopraelevati, per dimostrate necessità aziendali, fino ad un'altezza massima di m. 7,50 e senza realizzazione di nuova SUL La stessa altezza dovrà essere rispettata per gli ampliamenti.  
Per gli interventi di cui sopra dovranno essere reperiti gli standard pubblici nella misura del 10% del lotto di intervento da assoggettarsi ad uso pubblico o, se non reperibili in loco, monetizzabili. E' ammessa la realizzazione di unità abitative per il titolare o di custodia fino ad un massimo di 130 mq di Sul, da reperirsi all'interno della struttura esistente o dell'ampliamento previsto.  
Sono, vietati i mutamenti della destinazione d'uso dei fabbricati di cui sopra fatto salvo la trasformazione in usi agricoli art. 19.02 lettera e); lettera b), U2/4 (esclusi gli uffici), U2/9.2 (limitatamente alle attrezzature per il tempo libero e lo sport).

I predetti mutamenti di destinazione d'uso saranno consentiti solo se evidentemente e dimostratamente compatibili con la localizzazione in ambito rurale e con il sistema infrastrutturale esistente e come tali verificati dal Comune.

#### 83.06 *Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola*

Gli edifici con destinazione residenziale, non connessa con l'attività produttiva agricola, sono confermati alla destinazione attuale.

Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3, con possibilità di modesti ampliamenti necessari al miglioramento igienico-funzionale, non eccedenti il 20% della Sul esistente con un massimo di 50 mq di Sul (sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul), qualora non sia possibile recuperare i volumi esistenti, esclusi quelli adibiti ad autorimessa. Gli interventi dovranno rispettare le norme sulle distanze e sulle altezze fissate per gli edifici abitativi di tipo rurale.

Per tali edifici è ammessa la possibilità di frazionare le unità esistenti, purché le nuove unità abbiano una Sul non inferiore a 90 mq con l'eventuale possibilità di realizzare l'ultima unità residua con una Sul inferiore; il presente limite non si applica agli edifici residenziali realizzati in attuazione del PRG del 1950 (Piano Guidi).

E' ammesso, altresì, il mutamento della destinazione d'uso in U1/3, U2/3, U2/4 limitatamente a studi artistici e professionali, e servizi alla persona, U2/9.2 limitatamente ad attrezzature per il tempo libero e lo sport, U3/1 e U5/5. Le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi.

E' ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo ad autorimesse private pertinenziali, (senza incidere sulla Sul del fabbricato), alle seguenti condizioni:

- rispettino il distacco di 5,00 m dal confine di proprietà, riducibili previo accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 35.09;
- rispettino il rapporto di copertura complessivo del lotto di 0,3 mq/mq con un limite massimo di 4 mq ogni 10 mq di Sul residenziale di cui all'art.20 delle presenti norme;
- rispettino la tipologia di copertura a due falde con altezza massima di 2,60 m alla linea di gronda e con altezza massima al colmo di 4,00 m, oppure siano completamente interrati;
- siano ubicati, se isolati, ad almeno 10 m dai fabbricati principali esistenti sul lotto d'intervento qualora siano fronteggianti le pareti degli edifici di cui sono pertinenza o in aderenza agli stessi rispettando il Dc previsto per il tessuto;
- rispettino il distacco stradale previsto dal PRG.

Alle medesime condizioni delle autorimesse private pertinenziali è, altresì, ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso forno domestico per un massimo di 6 mq di superficie coperta.

#### 83.07 *Edifici abbandonati dall'agricoltura*

Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di approvazione regionale del P.R.G. possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

a) il recupero ad uso abitativo è ammesso purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia non assimilata alla nuova costruzione (come stabilito al precedente art. 10.10) alle seguenti condizioni:

- 1) sia corrisposto il contributo di costruzione fissato dall'art. 16 del DPR 380/01;
- 2) il recupero totale dei volumi anche per la parte dell'edificio non a destinazione abitativa sia subordinato alla monetizzazione dello standard pubblico di cui all'art.20 delle presenti norme per la parte rurale trasformata;
- 3) gli edifici abitativi da recuperare potranno, per particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, essere ampliati nella misura del 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul;
- 4) gli interventi di ristrutturazione e riuso di volumi non residenziali, fatto salvo i disposti del punto precedente, potranno portare alla realizzazione di più unità abitative, purché le stesse abbiano una Sul non inferiore a 90 mq con l'eventuale possibilità di realizzare l'ultima unità residua con una Sul inferiore.

- 5) gli edifici possono essere altresì utilizzati per le destinazioni d'uso U1/3, U2/3, U2/4 limitatamente a studi artistici e professionali, palestre, servizi alla persona, U2/5 limitatamente alle attività per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e di allevamento e di legname fino ad un massimo di superficie coperta di mq. 250 o di quella esistente, U2/9.2 limitatamente ad attrezzature per il tempo libero e lo sport, U3/1 e U5/5. Le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi. I predetti mutamenti di destinazione d'uso saranno consentiti solo se evidentemente e dimostratamente compatibili con la localizzazione in ambito rurale e con il sistema infrastrutturale esistente e come tali verificati dal Comune.
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno seguire 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 dettano gli indirizzi e le regole per il loro recupero e la loro nuova edificazione, con le modalità previste dall'art.11.01;
- c) è ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo a autorimesse private pertinenziali, (senza incidere sulla Sul del fabbricato) alle seguenti condizioni:
- rispettino il distacco di m 5,00 dal confine di proprietà, riducibili previo accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 35.09;
  - rispettino il rapporto di copertura complessivo del lotto di 0,3 mq/mq con un limite massimo di 4 mq. ogni 10 mq. di Sul residenziale di cui all'art.20 delle presenti norme;
  - rispettino la tipologia di copertura a due falde con altezza massima di 2,60 m alla linea di gronda e con altezza massima al colmo di 4,00 m, oppure siano completamente interrati;
  - siano ubicati, se isolati, ad almeno 10 m dai fabbricati principali esistenti sul lotto d'intervento qualora siano fronteggianti le pareti degli edifici di cui sono pertinenza o in aderenza agli stessi;
  - rispettino il distacco stradale previsto dal PRG.
- Alle medesime condizioni delle autorimesse private pertinenziali è, altresì, ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso forno domestico per un massimo di 6 mq di superficie coperta.
- d) è consentito, con permesso di costruire convenzionato e monetizzazione dello standard pubblico di cui all'art.20 delle presenti norme, il recupero ad uso non agricolo delle volumetrie degli edifici a destinazione agricolo-zootecnica abbandonati dall'agricoltura, ai sensi del 10<sup>o</sup> comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i., per le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) punto 5). Qualora l'intervento ricada nei Territori di cui agli artt.78, 79 e 80 è richiesta l'acquisizione obbligatoria del parere della Commissione Locale del Paesaggio;
- e) la possibilità di cui alla precedente lettera d) non si applica agli edifici individuati dall'art.35 – Edifici e Complessi speciali isolati.

83.08 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. 84** **Parco fluviale Gesso e Stura**

- 84.01 Con legge regionale 19.02.2007 n. 3 è stato istituito il Parco fluviale Gesso e Stura successivamente normato dalla legge regionale del 29.06.2009 n. 19 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" e s.m.i..  
Viene identificato come Parco fluviale Gesso Stura il territorio costituito dalla "Riserva naturale Gesso Stura" e dall' "Area contigua Gesso Stura" definite dalla Legge Regionale 19/2009 e s.m.i. e rappresentati negli elaborati prescrittivi P3, P4 e P5 del P.R.G.
- 84.02 Le finalità del Parco fluviale Gesso e Stura risultano essere le seguenti:
- a) restituire alla Città un'area che possa concorrere significativamente al miglioramento della qualità della vita del cittadino

- b) tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche dell'area fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione di ambiti naturali ed in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- c) tutelare le specie faunistiche e floristiche presenti sul territorio, con particolare riferimento alle aree istituite a riserva naturale;
- d) garantire il mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat di cui agli allegati della direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979, in materia di conservazione degli uccelli selvatici, e successive modificazioni e di cui agli allegati della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e successive modificazioni, secondo le disposizioni attuative del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (relativo all'attuazione della direttiva 92/43/CEE), modificato con decreto del Presidente della Repubblica 12 marzo 2003, n. 120
- e) difendere il patrimonio naturale costituito dalle acque dello Stura e del Gesso al fine di migliorarne le condizioni idrobiologiche e di proteggerle da fattori inquinanti
- f) garantire forme d'uso del territorio e di sviluppo tendenti a valorizzare e ripristinare gli assetti ambientali, quelle paesaggistiche delle zone ripariali, le tecniche costruttive tradizionali che hanno caratterizzato la formazione e l'evoluzione del paesaggio e del territorio, concorrendo ad eliminare le cause di inquinamento e di degrado;
- g) promuovere, valorizzare e incentivare le attività agro-silvo-colturali, in coerenza con la destinazione d'uso, nonché le attività economiche tradizionali e legate all'utilizzazione ecosostenibile delle risorse;
- h) promuovere, organizzare e sostenere attività di studio, ricerca, didattica, scientifiche, ricreative e turistiche con particolare riferimento all'ambiente fluviale anche attraverso la creazione di specifiche attrezzature polifunzionali;
- i) concorrere alla realizzazione dei piani e progetti di tutela ambientale predisposti ai sensi delle normative di gestione del bacino del fiume Po
- j) sostenere e promuovere, anche con l'eventuale partecipazione dei comuni circostanti, la fruizione turistica-ricreativa del territorio anche attraverso lo sviluppo dell'agriturismo, dell'agricoltura biologica, dei servizi e delle attività ricreative, compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi, nonché la valorizzazione delle risorse umane attraverso misure integrate che sviluppino la valenza economica ed educativa delle aree protette.

84.02 Le norme di tutela e salvaguardia del Parco fluviale Gesso e Stura sono definite dalla legge regionale del 29.06.2009 n. 19 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" e s.m.i..

La realizzazione di infrastrutture e di impianti previsti da piani e programmi di rilievo regionale e nazionale, ovvero da piani di settore, è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione con l'Ente di gestione

84.04 Per gli interventi ricadenti nel territorio del Parco fluviale Gesso e Stura – per verificare che questi non siano in contrasto con le finalità del parco e che non incorrano nei divieti previsti dalla legge regionale n. 19/2009 e s.m.i - dovrà essere preventivamente acquisito il parere del Servizio "Parco fluviale Gesso e Stura" del Comune di Cuneo.

**TITOLO V**  
**NORME SPECIALI E GENERALI**

## **Capo I**

### **NORME SPECIALI**

#### **Art.85**

#### **Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06**

- 85.01 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 85.02 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
- ▶ Addensamenti commerciali:
    - A1 centro storico;
    - A3 corso Nizza;
    - A3 Madonna dell'Olmo
    - A4 corso Gramsci;
    - A4 corso Francia
    - A4 San Rocco Castagnaretta;
    - A4 Borgo San Giuseppe;
    - A4 Madonna dell'Olmo - via Valle Po;
    - A4 Madonna dell'Olmo - via Torino / via Bra;
    - A4 Confreria;
    - A5 cascina Colombaro (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 110 del 23.11.2010);
    - A5 via Savona (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 109 del 23.11.2010).
  - ▶ Localizzazioni commerciali:
    - L1 corso De Gasperi;
    - L1 San Rocco Castagnaretta;
    - L1 via Cavallo;
    - L2 Tetto Garetto;
    - L2 Madonna dell'Olmo.
- 85.03 Tutti gli addensamenti, le localizzazioni L1 corso De Gasperi e L1 via Cavallo e tutte le localizzazioni L2 sono riconosciute individuandole con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. La localizzazione L1 San Rocco Castagnaretta, utilizzando una delle possibili modalità di riconoscimento previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", è individuata mediante l'indicazione dei criteri da applicare per il riconoscimento. Tali criteri sono:
- la localizzazione L1 deve ricadere all'interno dell'area di proprietà comunale compresa nell'area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata; per quest'area di proprietà comunale sono verificati i parametri previsti dagli "Indirizzi regionali" in merito al numero dei residenti ed all'ambito di riferimento. Questi parametri dovranno essere soddisfatti in sede di individuazione definitiva del perimetro della L1;
  - la superficie territoriale della localizzazione non deve superare i 25.000 m<sup>2</sup>;
  - la localizzazione deve essere territorialmente unitaria e quindi non deve articolarsi in lotti non contigui.
- L'individuazione del perimetro della L1 San Rocco Castagnaretta dovrà avvenire in sede dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal PRG.
- Per quest'ultimo ambito di riconoscimento L1 di S. Rocco Castagneretta, la destinazione d'uso commercio al dettaglio è consentita per una superficie massima di mq. 25.000 (parametro M.1 art. 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831)

- 85.04 L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.  
Visto il quanto deliberato con la D.C.C. n. 40 del 21.3.2007, in tutte le porzioni di centro urbano e/o centro abitato come definite all'art. 11 comma 8bis della D.C.R. innanzi citata, non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d'uso commerciale può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato.
- 85.05 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".  
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.  
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 85.06 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 85.07 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. è ripartito come segue:
- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
  - nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
  - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.
- Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.
- 85.07 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG e per tali variazioni è richiesto il ricalco e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi e del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.  
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento mentre il calcolo del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831 va riferito all'intera struttura distributiva, in quanto soggetto a nuova autorizzazione commerciale. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 85.08 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 85.09 successivo.
- 85.09 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:
- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
  - b. negli addensamenti A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite;

- c. nelle zone di PRG diverse dalle precedenti esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.  
Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

Nei casi di cui alle lettere b. e c. precedenti è applicabile l'articolo 20.02 relativamente alla possibilità di asservire i parcheggi anche esternamente al lotto di intervento purché entro una distanza massima di 300 m.

- 85.10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio;
- al regolamento sull'arredo urbano e colore;
- ai disposti del Programma di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 85.11 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".
- 85.12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.
- 85.13 L'attivazione di nuove attività all'interno degli Addensamenti A5 Via Savona e Cascina Colombaro sono subordinate al rispetto delle previsioni in merito alla viabilità - ambiente e rumore contenute nei P.U.C. approvati con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 109 e n.110 del 23.11.2010 e dei rispettivi pareri della Provincia in data 26.10.2010, approvati con Determinazione Dirigenziale n. 7071 e n. 7072 del 27.10.2010.

## **Art. 86**

### **Siti Archeologici**

- 86.01 Fanno parte del patrimonio archeologico i reperti e le zone di interesse archeologico di cui alla lettera m) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 presenti sul territorio comunale.
- 86.02 Le procedure di trattamento, in termine di manutenzione, conservazione, accessibilità e visitabilità dovranno essere messe a punto di concerto con la Soprintendenza competente, ai sensi del D.Lgs 42/2004.
- 86.03 I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità e ricadano nelle "Aree a rischio archeologico", individuate nella tavola AT3.3, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza competente. L'istanza di ottenimento di tale parere (espresso dalla Soprintendenza nei termini temporali di legge, a



decorrere dal ricevimento della documentazione) è parte integrante dei documenti necessari per il rilascio dei titoli abilitativi.

**Art. 87**  
**Vincoli ambientali di salvaguardia**  
**degli strumenti sovraordinati e del PRG**

- 87.01 Gli interventi e gli Usi disciplinati dagli articoli precedenti possono risultare limitati dalla sovrapposizione di particolari Vincoli di salvaguardia recanti prescrizioni derivate da strumenti di pianificazione sovraordinati o da legislazione specifica di riferimento e, in alcuni casi, recepiti e modificati dal presente strumento urbanistico.
- 87.02 I vincoli di PRG sono riportati direttamente sugli Elaborati P3.1 e P3.2 *Assetto urbanistico* in scala 1:10.000. e nelle tavole P4, P5, P6, P9.1 e P9.2.
- 87.03 I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle classi di rischio idrogeologico sono identificati nella Relazione geologico-tecnica del PRG (Elaborati P8.1-7) e sono normati nel Cap. 10° della Relazione stessa (elaborato P8) e sua integrazione (elaborato P8/i).
- 87.04 Data la notevole sovrapposizione delle delimitazioni di vincolo presenti e previste sul territorio comunale si stabilisce che, in caso di incongruenza tra le indicazioni cartografiche e/o normative riportate dai vari elaborati prescrittivi di PRGC in riferimento al P.A.I. ed alle classificazioni operate ai sensi della Circolare P.G.R., 8 maggio 1996 n. 7/LAP, a titolo cautelativo vale l'indicazione più restrittiva.

## **Capo II**

### **NORME FINALI**

#### **Art.88**

##### **Norma Generale**

- 88.01 Qualsiasi norma potestativa, anche in modifica delle attuali norme, emanata dallo Stato e dalla Regione si intenderà automaticamente recepita dalle presenti Norme di Attuazione e prevarrà su queste in caso di contrasto.
- 88.02 Sono recepite, in deroga alle presenti norme le disposizioni della Legge regionale, 6 agosto 1998, n.21 “Norme per il recupero dei sottotetti e della Legge regionale, 29 aprile 2003, n.9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”.
- Ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale n. 9/2003, con Delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 20 novembre 2007, sono state fissate le seguenti limitazioni:
1. escludere dall’applicazione delle norme previste dalla legge le seguenti parti di territorio comunale:  
i territori individuati nella Relazione Geologico-tecnica e negli elaborati P8.6a e P8.6b “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” come classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata Fq e Eb), classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata Em); classi IIIb3;
  2. fissare, nel caso di interventi che prevedono la realizzazione di più unità immobiliari, la superficie minima di 90 mq. di SUL per ogni singola unità, con l’eventuale possibilità di realizzare l’ultima unità residua con una Sul inferiore;
  3. stabilire che per il recupero dei rustici, al fine della verifica del rapporto di copertura del 40% di ogni singolo lotto riferito alle superfici dell’edificio principale e alle superfici oggetto di recupero, di cui all’art. 3 della legge, si fa riferimento agli appoderamenti ed ai frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà fino alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 9/03 e cioè all’8.05.2003.

#### **Art.89**

##### **Edifici condonati**

- 89.01 Gli edifici condonati in base alle leggi 47/85 e 726/94 e successive modifiche ed integrazioni sono soggetti alla normativa generale e specifica del PRG.
- 89.02 Qualora tali edifici ricadano in zone che prevedano usi diversi da quelli condonati, gli stessi sono soggetti alla disciplina di cui all’art. 5.03.

**Tabella A – ART. 77.05**

**Conversione in Unità Bovina Adulta (U.B.A.)  
di tutte le specie più comunemente allevate**

<b>Specie</b>	<b>U.B.A.</b>	<b>n. capi/U.B.A</b>
<b>BOVINI</b>		
<i>1. Allevamento</i>		
vacche (oltre 3 anni)	1,00	1,00
manze (2-3 anni)	0,80	1,25
manzette (1-2 anni)	0,60	1,67
tori	1,00	1,00
torelli	0,70	1,43
<i>2. Ingrassio</i>		
vitelli e vitelle	0,40	2,50
<b>OVINI</b>		
pecore e montoni	0,15	6,67
altri soggetti	0,05	20,00
<b>CAPRINI</b>		
Capre e arieti	0,15	6,67
altri soggetti	0,05	20,00
<b>EQUINI</b>		
adulti	1,00	1,00
puledri	0,60	1,67
<b>SUINI</b>		
scrofe	0,30	3,33
verri	0,35	2,86
adulti sup. 6 mesi	0,26	3,85
scrofette 3-6 mesi	0,20	5,00
magroni 3-6 mesi	0,24	4,17
suinetti fino 3 mesi	0,15	6,67
<b>POLLAME</b>	(100 capi)	
ovaiole-galli	1,30	77
pollastri	0,50	200
<b>CONIGLI</b>	(100 capi)	
adulti riproduzione	2,50	40
giovani ingrasso	1,10	91
<b>TACCHINI - OCHE</b>	(100 capi)	
oltre 6 mesi	3,00	33
fino 6 mesi	2,00	50

***ALLEGATI***



**GLOSSARIO: Sigle Norme di Attuazione**

## Glossario Sigle Norme di Attuazione

sigla	descrizione
A	Densità arborea
A	Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977) - Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.
A.1	Addensamenti storici rilevanti (Lr 28/1999)
A.3	Addensamenti commerciali urbani forti (Lr 28/1999)
A.4	Addensamenti commerciali urbani minori (Lr 28/1999)
A.5	Addensamenti commerciali extraurbani (Lr 28/1999)
A1	Cellule di impianto medievale tassellate negli isolati
A2	Cellule di impianto medievale integrate in sistemi porticati
A3	Cellule edilizie e palazzi barocchi e tardo barocchi
A3.1	Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati
A3.2	Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati
A4	Complessi ottocenteschi integrati in sistemi porticati
A5	Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati
A6	Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco
A7	Palazzi umbertini integrati in sistemi porticati
A8	Edifici umbertini tassellati negli isolati
A9	Palazzine eclettiche
A10	Case del periodo moderno con i caratteri dell'architettura razionalista
A11	Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra
A12	Palazzi edificati dal II° dopoguerra integrati in sistemi porticati
A13	Residui della città foranea inglobati nella città novecentesca
AA	Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto medioevale
AB	Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco
AC	Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto ottocentesco
AD	Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto umbertino
AE	Ristrutturazioni recenti su edifici del periodo moderno
AF	Bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati
AG	Tasselli non saturi inglobati negli isolati
ACE	Area di concentrazione edilizia
API	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati
API1	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati urbani
API2	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati territoriali
API2.OS	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati territoriali - Oltre Stura
API2.OG	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati territoriali - Oltre Gesso
APT	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti per funzioni produttive e terziarie
APT1.OS	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti per funzioni produttive e terziarie - Oltre Stura
APT2.OS	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti per funzioni produttive e terziarie - Oltre Stura
APT2.OG	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti per funzioni produttive e terziarie - Oltre Gesso
API3	Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati urbani
Ar	Densità arbustiva
AR	Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani - Ambiti di riqualificazione urbana
AT	Attrezzatura del territorio
AT1	Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale - Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art. 22 Lur 56/1977
AT2	Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale - Grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate dal PRG vigente a servizi ex art. 21 Lur 56/1977
AT2.1	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale - Città Giardino
AT2.2	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale - Piazza d'Armi
ATF	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni
ATF1	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso

<b>sigla</b>	<b>descrizione</b>
ATF1.CO	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso - Confreria
ATF1.MA	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso - Martinetto
ATF1.MO	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso - Madonna dell'Olmo
ATF1.MG	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso - Madonna delle Grazie
ATF1.BG	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni dentro fuso - Borgo San Giuseppe
ATF2	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso
ATF2.PA	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Passatore
ATF2.PG	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - San Pietro del Gallo
ATF2.RR	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Roata Rossi
ATF2.SB	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - San Benigno
ATF2.RO	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Ronchi
ATF2.TP	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Tetti Pesio
ATF2.BO	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Bombonina
ATF2.RC	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Roata Canale
ATF2.SP	Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni fuori fuso - Spinetta
AV	Ambiti di valorizzazione ambientale
AV1	Ambiti di valorizzazione ambientale delle fasce fluviali
AV2	Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana
B7	Strutture per il culto, risalenti alla fase tardo medioevale
B8	Chiese e complessi ecclesiastici e civili di impianto barocco
B9	Poli e attrezzature urbane della città ottocentesca
B10	Poli e attrezzature urbane della città umbertina
B11	Attrezzature e strutture di servizio del periodo "razionalista" (1933-'39)
B12	Attrezzature e strutture di servizio del periodo "eclettico" (1921-'39)
Ci	Capacità insediativa
Cu	Carico urbanistico primario
Cu/A	Carico urbanistico alto
Cu/B	Carico urbanistico basso
Cu/M	Carico urbanistico medio
DSR	Demolizione senza ricostruzione
Dc	Distanza dai confini
D	Distanza fra le costruzioni
DR	Demolizione e ricostruzione
Ds	Distanza dal ciglio o confine stradale
Eca	Edilizia convenzionata agevolata
Erp	Edilizia residenziale pubblica
Es	Edilizia sovvenzionata
Hf	Altezza dei fronti delle costruzioni
H max	Altezza massima degli edifici
I	Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977) - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo



<b>sigla</b>	<b>descrizione</b>
If	Indice di densità edilizia fondiaria
Ip	Indice di permeabilità
It	Indice di densità edilizia territoriale
L2	Localizzazioni commerciali urbano - periferiche non addensate (Lr 28/1999)
L3	Localizzazioni commerciali extraurbane (Lr 28/1999)
Lc	Lotto di completamento
MEA	Miglioramento energetico ambientale degli edifici e spazi aperti
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
MU	Mutamento di destinazione d'uso
NE	Nuova edificazione
Np	Numero dei piani della costruzione
P	Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977) - Aree per parcheggi pubblici
P1	Parcheggi privati
P2	Parcheggi pubblici
PdR	Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (Lur 56/1977 art. 41 bis)
PdRL	Piano di recupero di libera iniziativa (Lur 56/1977 art. 43)
PEC	Piano esecutivo convenzionato (Lur 56/1977 art. 43)
PECO	Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (Lur 56/1977 art. 44)
PEEP	Piano per l'edilizia economica e popolare (Lur 56/1977 art. 41)
PIA	Progetto di inserimento ambientale (Lur 56/1977 art. 66)
PIP	Piano delle aree per insediamenti produttivi (Lur 56/1977 art. 42)
PP	Piano particolareggiato (Lur 56/1977 artt. 38, 39, 40)
PPA	Programma pluriennale di attuazione
PTE	Piano tecnico esecutivo opere pubbliche
RAS	Rigenerazione ambientale degli spazi aperti
RC	Restauro e risanamento conservativo
RpE	Ripristino edilizio
RE	Ristrutturazione edilizia
RE1	Ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma ma con limitate modifiche esterne per uniformare l'aspetto architettonico degli edifici
RE2	Ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e di sagoma della copertura senza ampliamento della SUL
RE3	Come RE2 ma con modifica della sagoma e limitati ampliamenti della SUL (sopraelevazione e/o aggiunta laterale)
RE4	Demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente
RE5	Demolizione e successiva ricostruzione di fabbricato quanto a sagoma, volume e area di sedime in coerenza con la tipologia e l'aspetto architettonico dei fabbricati storici circostanti o con tipologia moderna previo parere della Commissione Beni Ambientali e della Soprintendenza
REPA	Restauro paesaggistico-ambientale
RIAL	Rinaturalizzazione di aree libere
RIPA	Riqualficazione paesaggistico-ambientale
RIR	Rischio di incidente rilevante
RIRI	Rinaturalizzazione del reticolo idrografico
RIS	Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti
RISU	Rinaturalizzazione dei suoli
RT	Ripristino tipologico
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sp	Superficie permeabile
St	Superficie territoriale
SUE	Strumenti urbanistici esecutivi

<b>sigla</b>	<b>descrizione</b>
Sul	Superficie utile lorda
Sun	Superficie utile netta
Suv	Superficie utile virtuale
TA	Territori agricoli
TAP	Territori agricoli periurbani
TAVP	Territori agricoli a valenza paesaggistica
TC1	Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato
TC1a	Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato - Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticata
TC1b	Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato - Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale
TC2	Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero
TC2a	Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero - Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali
TC2b	Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero - Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali
TC3	Tessuti urbani con unità insediative isolate
TC3a	Tessuti urbani con unità insediative isolate - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli
TC3b	Tessuti urbani con unità insediative isolate - Tipologia a villa isolata
TC3c	Tessuti urbani con unità insediative isolate - Tipologia pluripiano del sistema di Viale Angeli
TC3va	Tessuti urbani con unità insediative isolate - Tipologia a villa isolata del sistema storico del Viale Angeli
TC4	Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni
TC4a	Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - Tipologia pluripiano aperta isolata
TC4b	Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate
TC4bG	Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni - Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico
TC5	Tessuti di riordino urbanistico e ambientale
TC5a	Tessuti di riordino urbanistico e ambientale - edifici ricadenti all'esterno delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore
TC5b	Tessuti di riordino urbanistico e ambientale - edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'Asse Rettore
TC5c	Tessuti di riordino urbanistico e ambientale delle Basse Fluviali
TC6	Tessuti per attività polifunzionali
TC7	Tessuti per attività produttive
TPF	Territori a parco fluviale
TS1	Tessuti di origine medioevale
TS2	Tessuti di matrice barocca
TS3	Tessuti di espansione ottocentesca
TS4	Tessuti di espansione novecentesca
TS5	Nuclei storici nelle frazioni
TTC	Tessuti terziario - commerciali esistenti
TVAP	Territori agricoli a valenza ambientale e paesaggistica
U1/1	Abitazioni residenziali
U1/2	Residence, abitazioni collettive, pensioni
U1/3	Affittacamere e Bed & Breakfast
U2/1	Esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
U2/10	Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
U2/11	Complessi direzionali
U2/12.1	Grandi strutture di vendita - offerta commerciale mista (superficie di vendita fino a 7.500 mq)
U2/12.2	Grandi strutture di vendita - offerta commerciale extralimite (superficie di vendita fino a 6.000 mq)
U2/12.3	Centri commerciali - grandi strutture di vendita (superficie di vendita fino a 12.000 mq)
U2/13	Impianti commerciali florovivaistici

<b>sigla</b>	<b>descrizione</b>
U2/2.1	Medie strutture di vendita e centri commerciali (superficie di vendita fino a 2.500 mq)
U2/3	Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)
U2/4	Terziario diffuso (Uffici e studi artistici e professionali, servizi alla persona, palestre, servizi per la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria)
U2/5	Artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni di esercizio dell'attività è compatibile con la funzione abitativa e le altre funzioni terziarie.
U2/6	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
U2/7	Banche, sportelli bancari e uffici postali
U2/8	Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni
U2/9.1	Attrezzature socio - sanitarie
U2/9.2	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere
U3/1	Alberghi e motel
U3/2	Centri congressuali
U4/1	Artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni e processi di lavorazione non può coesistere con le funzioni abitative terziarie
U4/2	Depositi e magazzini
U4/3	Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.)
U4/4	Industria
U5/1	Abitazioni agricole
U5/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola
U5/3	Impianti produttivi agro-alimentari
U5/4	Impianti zootecnici intensivi
U5/5	Strutture ricettive extraalberghiere (Lr. 31/1985)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
V	Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977) - Aree per verde pubblico e verde attrezzato
V	Volume della costruzione
VCC	Ambiti di valorizzazione della Città consolidata
VCS	Ambiti di valorizzazione della Città storica
Ve	Verde privato con valenza ecologica
Vs	Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo

**Estratto “RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA”**

## **10.0 - LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

L'indagine espletata sulla base degli elementi di carattere geologico, geomorfologico, idrologico ed idraulico, consente una zonizzazione del territorio per classi d'idoneità geologica alla trasformazione urbanistica per livelli di pericolosità crescenti, suddivise tenendo conto delle indicazioni contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/05/1996 n. 7/LAP.

Nell'elaborazione della carta di sintesi è parsa materialmente più pratica una rappresentazione cartografica semplificata delle aree a differente grado di pericolosità, utilizzando un grafismo di facile comprensione qual è quello di una visualizzazione semaforica a colori, unita ad una retinatura per alleggerire la vista complessiva dell'elaborato.

La stesura della carta di sintesi alla scala 1:10.000 è avvenuta su base cartografica C.T.R. (Tav. P8.6) in modo da agevolare il confronto con le carte di analisi relative alla I fase C.P.G.R. 7/LAP.

La necessità di dover distinguere a livello cartografico le porzioni di territorio interessate da forme di attività geomorfica recenti, comunque tali da poter essere considerate riattivabili per eventi idrometeorologici con tempi di ritorno inferiori a 50 anni, dai restanti settori caratterizzati da forti limitazioni all'utilizzo urbanistico derivanti soprattutto dalle condizioni morfologiche (pendenze elevate) e dalle oggettive condizioni di potenziale disordine idrogeologico, ci ha indotti ad una distinzione sostanziale all'interno della classe III, con l'individuazione di sottoclassi IIIa - IIIb. Tale distinzione è legata sia alle oggettive condizioni di pericolosità geomorfologica dei contesti indagati, sia ad un adeguamento in merito agli interventi urbanistici al recente P.A.I..

Le classi IIIa e IIIb sono state ulteriormente suddivise in 2 sottoclassi, in funzione dello stato di attività e di pericolosità dei dissesti che caratterizzano i vari ambiti.

Nell'intento di uniformare gli elaborati prodotti alle indicazioni della circolare citata vengono qua di seguito riportate integralmente le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come adottate nella stesura dell'elaborato cartografico.

### **- Classe I**

*Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche:* gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e della Circolare P.G.R. 11/PRE del 18/05/90.

**- Classe II**

*Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Riguardano essenzialmente settori in cui la moderata pericolosità geomorfologica è legata alla dinamica delle acque superficiali in particolare alla vicinanza della rete idrografica secondaria o ai canali artificiali, nonché alla presenza di elementi morfologici che condizionano in modo determinante l'utilizzazione del territorio.*

**- Classe III**

Alla classe III vengono associati gli estesi settori di versante con caratteri tali da poter essere considerati decisamente marginali ai contesti antropici. *Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A..*

Comprende generalmente quelle aree caratterizzate da pendenze elevate (> 36%) che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme d'attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio.

Le aree boscate e quelle sistemate a terrazzi e/o ciglioni su pendenze elevate ed attualmente incolte presentano, a causa della loro fragilità sotto l'aspetto idrogeologico, un rischio ed una vulnerabilità elevata a forme di dissesto. Per esse non sono prevedibili gli effetti indotti a seguito di disboscamenti eccessivi o ad interventi antropici sulle coperture sciolte o sulle sottostanti rocce del substrato, fratturate o alterate. Si tenga conto inoltre del considerevole impegno economico, con costi elevati di risarcimento, che comporterebbe l'utilizzo ed il consolidamento di questi versanti. In questi ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

**- Classe IIIa**

*Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità molto elevata imputabile a forme d'attività geomorfica legate sia alla dinamica dei versanti sia alla dinamica fluvio – torrentizia recenti o in atto.*

Si tratta di contesti in cui hanno sede dissesti sia recenti sia in atto (aree in frana, alveo di piena ordinaria e aree allagabili per piene con tempi di ritorno inferiori ai 50 anni, scarpate in erosione attiva lungo l'idrografia secondaria).

### **- Classe IIIb**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente.*

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità geomorfologica.

Questa classe comprende unicamente i nuclei abitati ricadenti in settori individuati come “*in dissesto*” nella Carta geomorfologica e dei dissesti, nei quali è tecnicamente ed economicamente possibile intervenire per ridurre od annullare il rischio geologico.

La presenza delle Fasce Fluviali e le condizioni di Pericolosità Geomorfologica rilevate, hanno reso necessaria la suddivisione della classe IIIb in due sottoclassi; Classe IIIb2 e Classe IIIb3.

### **- Classe IIIc**

*Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908, n. 445 (demolizione senza ricostruzione e conseguente rilocalizzazione di eventuali edifici abitati).* Questa classe comprende unicamente i nuclei abitati o gli edifici ricadenti in settori individuati come attivi dalla Carta Geomorfologica, nei quali non è tecnicamente e/o economicamente possibile intervenire per ridurre od annullare il rischio geologico.

Questa classe non è presente nel territorio comunale di Cuneo e non è quindi stata riportata nella legenda della Carta di sintesi.

## **10.1 – CONSIDERAZIONI SUL TERRITORIO DI CUNEO**

Tenendo conto dei contenuti dello studio effettuato sull'intero territorio comunale, come sintetizzato nella relazione geologico – tecnica, vengono analizzati gli aspetti più significativi riportati nella carta di sintesi, con relativa definizione delle problematiche e dei criteri che hanno condotto alla zonizzazione del territorio operata.

Sono state classificate in classe I le porzioni di territorio pianeggianti, localizzate prevalentemente nell'ambito delle ampie superfici terrazzate, caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali sabbioso-ghiaioso-ciottolosi più o meno grossolani, non interessati da problematiche particolari che rappresentano, di norma buoni terreni di fondazione. In tali settori il livello della superficie freatica della falda presente si trova a profondità superiori a quelle interessate dalle opere

interessate dalle opere di fondazione dirette.

Sono state classificate in classe IIa le porzioni di territorio a pericolosità moderata e riguardano essenzialmente i terrazzi morfologici minori, una fascia a ridosso dei terrazzi principali, alcune situazioni di terreni posti in adiacenza alla rete irrigua, aree depresse potenzialmente sede di accumulo di acque superficiali.

Sono state classificate in classe IIb le aree in cui le condizioni di moderata pericolosità sono legate essenzialmente alle particolari condizioni morfologiche dei territori ricadenti in prossimità della rete idrografica nelle quali sono prevedibili interferenze con la falda di subalveo in situazioni di particolare criticità o coinvolgibili da allagamento in concomitanza di eventi catastrofici (torrenti Colla e Grana).

Ricadono nella classe III non differenziata estesi settori di fondovalle marginali all'idrografia principale per i quali tuttavia, tenendo conto della dinamica e della tendenza evolutiva dei corsi d'acqua nel tempo, sono stati considerati ambiti di pertinenza degli stessi soprattutto per eventi catastrofici. Tale classe comprende, inoltre, porzioni di pendio con acclività molto elevata e fasce circostanti.

Sono state inserite in classe IIIa le porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata legate sia alla dinamica dei versanti (dissesti recenti o in atto località Ronchi) sia alla dinamica fluvio – torrentizia lungo l'idrografia principale (Torrenti Stura, Gesso, Grana e Colla).

La definizione delle condizioni di pericolosità geomorfologica è stata ottenuta sulla base di studi idrologici e idraulici integrati in modo sostanziale con il criterio geomorfologico e storico. Più in dettaglio, si è tenuto conto della tendenza evolutiva dei corsi d'acqua a partire dagli anni 30 ad oggi basandosi su una serie di analisi effettuate su basi cartografiche di epoche differenti e su dati rilevati con GPS per quanto concerne gli effetti della piena dell'autunno 2000.

A livello generale l'abitato di Cuneo non presenta problematiche né limitazioni particolari per quanto concerne le condizioni di pericolosità geomorfologica, fatte salve le situazioni specifiche riguardanti settori con edificazioni sparse o in interventi di carattere pubblico esistenti lungo l'idrografia principale (aree sportive, cimitero, impianto di depurazione) che sono state inserite in classe IIIb.



## **10.2.0 – PROPOSTA DI NORMATIVA RELATIVA ALLE TIPOLOGIE D’INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO AMMESSE IN FUNZIONE DELLE CLASSI DI RISCHIO**

In considerazione di quanto esposto in merito alla carta di sintesi, viene qui di seguito formulata una proposta di normativa d’uso del territorio, in funzione dei vincoli di natura geologica, relativa all’edificabilità dei suoli ed agli interventi antropici più in generale, la cui validità è estesa all’intero territorio.

### **10.2.1.0 - AMBITI EDIFICABILI**

Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

In relazione alla zonizzazione di carattere geologico- tecnico individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

#### **10.2.1.1 Classe I**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

#### **10.2.1.2 Classe IIa**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest’ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e “realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio” e dell’intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all’edificabilità.

Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

<b>Natura del rischio geologico</b>	<b>Prescrizioni esecutive</b>
<u><b>Dinamica della rete idrografica classe II</b></u>	
Aree pianeggianti attigue a canali di idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia e ad altezze di pochi centimetri	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>
<u><b>Dinamica dei versanti classe II</b></u>	
Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	<p>Regimazione delle acque superficiali</p> <p>Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte</p> <p>Esecuzione degli scavi a campioni</p>
Costruzioni alla base di pendii	<p>Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi su versante a monte e/o al piede del versante</p> <p>Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.</p>
Costruzioni a monte di pendii	<p>Accurata regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque</p> <p>Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.</p>
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	<p>Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).</p>

#### **10.2.2.0 - AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI**

##### **10.2.2.1 Classe IIb**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con la possibilità di interferenze con la falda idrica in condizioni di particolare criticità corrispondenti ad eventi idrometeorologici eccezionali. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere resi

compatibili con tale problematica prevedendo l'esclusione di piani interrati o in alternativa la realizzazione di quest'ultimi dovrà essere tecnicamente giustificata con dati relativi alle possibili escursioni della falda idrica nel tempo e l'interferenza con la piena di progetto. Dovranno altresì essere previste adeguate soluzioni tecniche con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione a norma del D.M. del 11/03/1988, n. 47. Viene esclusa la possibilità di realizzare locali interrati se non giustificati tecnicamente.

Nei fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- a<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
- a<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
- a<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
- a<sub>4</sub>) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento;
- a<sub>5</sub>) la nuova edificazione ma con l'esclusione di nuovi piani interrati se non giustificati tecnicamente.

#### **10.2.2.2 Classe III non differenziata**

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che pur non essendo interessate da processi di attività geomorfica, presentano caratteri di potenziale vulnerabilità agli stessi, legati alla fragilità dal punto di vista idrogeologico che le caratterizza. Si tratta di aree di norma non edificate e non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di manufatti pertinenziali;
  - b<sub>6</sub>) un cambio di destinazione d'uso che comporta un modesto aumento di

carico antropico (6.3 – 7.3, C.P.G.R. 7/LAP) solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;

b7) cambi di destinazione d'uso, in residenza rurale, per fabbricati agricoli esclusivamente nell'ambito dell'attività agricola, con esclusione di interventi su strutture prefabbricate.

- d) Per gli edifici abitativi e per le strutture agricole esistenti, connesse con l'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti, da eseguirsi nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria dei territori agricoli art. 77.04) e delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G3 *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano* che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.

#### **10.2.2.3 Classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata )**

Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1 e gli ambiti classificati come Fq ed Eb, sono ammessi i seguenti interventi :

a) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

- a1) manutenzione ordinaria;
- a2) manutenzione straordinaria;
- a3) restauro e risanamento conservativo;
- a4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- a5) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali.

La fattibilità degli interventi di cui al punto a5 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni

dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

#### **10.2.2.4 Classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)**

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- f) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- g) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante

dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Fatto salvo quanto sopra riportato per la classe III, IIIa1 e IIIa2, per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico con le simbologie sotto riportate si applicano le rispettive norme PAI:

- ⇒ aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate Fs: art. 9, comma 4, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate Em: art. 9, comma 6bis, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate nella Fascia A: art. 29 commi 2 – 3, art. 39 comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate nella Fascia B: art. 30 commi 2 – 3, art. 39 comma 4, N. di A. del P.A.I.;
- ⇒ aree classificate nella Fascia C: art. 31 commi 4 – 5, N. di A. del P.A.I..

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all'art. 38 delle N. di A. del P.A.I. che si intendono richiamati.

#### **10.2.2.5 Classe IIIb2**

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle

opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio- torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

- b1) manutenzione ordinaria;
- b2) manutenzione straordinaria;
- b3) restauro e risanamento conservativo;
- b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b5) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella carta Geomorfologia e dei Dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- b6) un cambio di destinazione d'uso che comporta un modesto aumento di carico antropico (6.3 – 7.3, C.P.G.R. 7/LAP) solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b5 e b6 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

#### **10.2.2.6 Classe IIIb3**

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

In tali ambiti, a seguito di opportune indagini di dettaglio, sarà possibile considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltretutto gli adeguamenti igienico – funzionali escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

Saranno consentiti solo i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;

b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;

b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;

b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

b<sub>6</sub>) un cambio di destinazione d'uso che comporta un modesto aumento di carico antropico (6.3 – 7.3, C.P.G.R. 7/LAP) solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> e b<sub>6</sub> dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.



L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

#### **10.2.2.7 Classe IIIc**

*E' definita da porzioni di territorio edificate a pericolosità molto elevata e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908, n. 445 (demolizione senza ricostruzione e conseguente rilocalizzazione di eventuali edifici abitati).* Questa classe comprende unicamente gli edifici ricadenti in settori individuati come attivi dalla Carta geomorfologica e dei dissesti, nei quali non è tecnicamente e/o economicamente possibile intervenire per ridurre od annullare il rischio geologico.

## 11.0 – FASCE DI PERTINENZA DELLA RETE IDROGRAFICA

### 11.1 – IDROGRAFIA SUPERFICIALE

Per quanto concerne il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di **Cuneo**, in considerazione della citata normativa, viene separato in:

- ⇒ *reticolo idrografico principale;*
- ⇒ *reticolo idrografico minore.*

#### 11.1.1 - Il reticolo idrografico principale

Comprende l'asta dei torrenti Stura, Colla, Grana e Gesso, per quest'ultimo la definizione delle aree interessate da processi di tipo areale è stata desunta sulla base di criteri idraulici tenendo conto degli effetti dei recenti eventi alluvionali. I criteri adottati fanno riferimento specifico ai contenuti della D.G.R. 15 luglio 2002, la quale prevede la seguente distinzione:

- aree ad alta probabilità di inondazione indicativamente con tempo di ritorno  $T_R = 20 - 50$  anni (**Ee**). Esse coincidono generalmente con l'alveo di piena ordinaria delimitato da sponde incise con locali situazioni interessanti la piana circostante;
- aree a moderata probabilità di inondazione indicativamente con tempo di ritorno  $T_R = 100 - 200$  anni (**Eb**);
- aree a bassa probabilità di inondazione indicativamente con tempo di ritorno  $T_R = 300 - 500$  anni (**Em**).

L'asta del torrente Stura è interessata dalla delimitazione delle fasce di cui al P.S.F.F. . Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle Fasce A e B, gli interventi sono regolati dalle norme di attuazione del P.S.F.F. stesso (adottato con deliberazione n° 26 del 11/12/1997 e modificato con l'adozione del P.A.I. deliberazione n° 1 del 11/05/1999) alle quali si rimanda per i dettagli normativi.

Nel merito degli interventi ricadenti nelle Fasce B di progetto e C del P.S.F.F. quest'ultimo, all'art. 8 delle N.d.A., commi 4 – 5 recita:

*4. Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C.*

*5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come limite di progetto tra Fascia B e la Fascia C nelle tavole grafiche, il Comune competente può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del precedente art.4, comma 3, in tutto o in parte gli articoli di norma relativi alla Fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate.*

#### 11.1.2 - Il reticolo idrografico minore.

Comprende la restante idrografia superficiale.

In concomitanza di eventi idrometeorologici estremi tali linee di drenaggio svolgono generalmente una funzione di convogliamento delle acque superficiali determinando, nei tratti terminali, modesti allagamenti di pochi centimetri nelle zone circostanti, caratterizzate da acque comunque a bassa energia, con deposito di materiale limoso sabbioso.

Ciò premesso, tenendo conto che gli elaborati geologici s.l. sono finalizzati alla definizione delle condizioni di pericolosità geomorfologica, l'obiettivo è quello di mantenere, come già detto, una fascia non utilizzabile ai fini edilizi, evitando le forti antropizzazioni, con modificazioni spesso incontrollate dell'idrografia considerata, che hanno caratterizzato il passato.

I corsi d'acqua naturali presentano tutti sedime pubblico pertanto iscritti negli elenchi di cui al T.U. sulle acque approvato con R.D. dell'11/12/1933, n° 1775.

In merito agli interventi di carattere antropico interferenti con il reticolo idrografico vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP/96:

- *La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.*
- *Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.*
- *Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.*
- *Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.*

Inoltre, per le opere di attraversamento, si richiama quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art. 19 comma 1):

*"1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F., approvato con D.P.C.M. 24/07/98 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po" con delibera C.I. 2/99 del 11/05/1999.*

Particolare importanza riveste un ulteriore richiamo delle N.d.A. del P.A.I. (art.21) relativo allo "Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali":

*1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.*

*3. L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati.*

## **11.2 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA E FASCE FLUVIALI**

Con la recente adozione da parte del Comitato Istituzionale del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (deliberazione n° 18 del 26/04/2001) si completa il quadro normativo inerente la difesa del suolo previsto ai sensi della L. del 18 maggio 1989 n. 183. Tale piano (P.A.I.) definisce l'atto pianificatorio conclusivo in materia di "difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico" che unifica quanto già previsto dai due precedenti strumenti di pianificazione parziale: il PS45 e il P.S.F.F.. L'adozione del P.A.I. comporta l'osservanza delle misure temporanee di salvaguardia di cui all'art. 3 della deliberazione sopra citata. Vale la pena sottolineare, tuttavia, che i Comuni interessati dal P.A.I. sono tenuti a verificare la congruenza degli strumenti urbanistici con lo stato di dissesto del territorio (art. 2 della deliberazione di cui sopra) tenendo conto anche di quanto visualizzato nella cartografia Allegato n° 4 "Delimitazione delle aree in dissesto – Cartografia in scala 1:25.000" nonché alle analisi e informazioni disponibili presso la Regione, la Provincia e la Comunità Montana di appartenenza.

Per quanto concerne il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di **Cuneo**, in considerazione della citata normativa, viene separato in:

- ⇒ *reticolo idrografico principale;*
- ⇒ *reticolo idrografico minore.*

**Il reticolo idrografico principale** comprende sostanzialmente l'asta dei torrenti Stura, Gesso e Grana. L'alveo del t. Colla lambisce solo marginalmente (settore SE) il territorio in esame.

Sono interessati dalla delimitazione delle fasce di cui al P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali - Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i., art. 17 comma 6-ter) gli alvei del torrente Stura e, più recentemente, l'alveo del torrente Grana. Per quest'ultimo le fasce risultano adottate dall'Autorità di Bacino con deliberazione del C.I. n°18 del 5 ottobre 2004 ma non approvate in forma definitiva.

Per quanto riguarda le aree ubicate sul fondovalle dei corsi d'acqua citati, interessate dal P.S.F.F. ed in particolare per le porzioni di territorio ricadenti nelle Fasce A e B, gli interventi sono regolati dalle norme di attuazione del P.S.F.F. (adottato con deliberazione n° 26 del 11/12/1997 e modificato con l'adozione del P.A.I. deliberazione n° 1 del 11/05/1999) alle quali si rimanda per i dettagli normativi.

Nel merito degli interventi ricadenti nelle Fasce B di progetto e C del P.S.F.F. quest'ultimo, all'art. 8 delle N.d.A., commi 4 – 5 recita:

*4. Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C.*

*5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come limite di progetto tra Fascia B e la Fascia C nelle tavole grafiche, il Comune competente può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del precedente art. 4, comma 3, in tutto o in parte gli articoli di norma relativi alla Fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate.*

Nella fattispecie l'applicazione dei contenuti della Circolare P.G.R. 7/LAP a tutto il territorio ed in particolare nelle Fasce di cui al Piano Stralcio Fasce Fluviali (Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i., art. 17 comma 6-ter – Deliberazione 26/97 con relativi allegati) è stata ottenuta facendo riferimento allo schema operativo che segue:

- Fascia A. In considerazione delle particolarità morfologiche e della pericolosità che la contraddistinguono, in essa potranno essere separate aree riferibili alle classi III, IIIa, IIIc;
- Fascia B. Facendo riferimento ai caratteri morfologici e al grado di pericolosità che la contraddistingue, in essa potranno essere individuate aree classificabili come III, IIIa, IIIc e IIIb. Quest'ultima attribuita esclusivamente alle porzioni di territorio occupate da centri edificati (secondo quanto indicato all'art. 16 comma 1c delle Norme di Attuazione del P.S.F.F.). Per quanto concerne la normativa citata in riferimento agli “... edifici per attività agricole ed alle residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ...” ; nelle aree comprese nella fascia B non potranno essere previste nuove edificazioni salvo quanto previsto, appunto, per le aree e le attività ad uso agricolo. Nel merito dei centri abitati sopra citati sarà possibile l'inserimento degli stessi nella classe IIIb, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano e sia accertata una possibile minimizzazione del rischio agendo attraverso lo strumento urbanistico vigente, come indicato all'art. 16 comma 2 delle N.d.A. al P.S.F.F. e nel rispetto di quanto contenuto all'art. 7 comma 3b secondo il quale gli interventi di sistemazione idraulica saranno consentiti in fascia B “....solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;”.

- Fascia C. In ragione delle caratteristiche che la contraddistinguono in tale fascia potranno essere individuate aree riferibili alle classi III, IIIa, IIIb, IIIc e II. Per le opere di riassetto prevedibili nella classe IIIb dovranno essere in piena sintonia con quanto definito nel già citato articolo 7 del P.S.F.F.. La classe II troverà applicazione limitatamente a quelle aree a modesto rischio di inondabilità nelle quali “... *l'azione delle acque di esondazione presenti caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri ...*” (Circolare P.G.R. 7/LAP, par. 1). Come da definizione in tale aree non dovranno essere rilevati processi erosivi o deposizionali e dovranno inoltre essere localizzate in posizione marginale all'interno della Fascia C e non isolate in ambiti a pericolosità elevata. La realizzazione di nuove costruzioni in tali ambiti sarà condizionata da indicazioni tecniche puntuali contenute nelle schede specifiche allegate alle singole aree edificabili. In generale all'interno di tali aree non potranno essere realizzati piani interrati, gli edifici dovranno essere realizzati prevedendo una sopraelevazione rispetto all'attuale piano campagna e posti ad una quota compatibile con la piena di riferimento e non dovranno determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti. Va inoltre sottolineato il fatto che l'utilizzo di tali ambiti sarà giustificabile solo qualora non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree più idonee allo scopo o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale.

#### **Il reticolo idrografico minore**

Per l'idrografia principale l'esistenza delle Fasce Fluviali e la stesura di studi idraulici specifici hanno consentito una delimitazione più accurata della pericolosità. Per quanto concerne la restante idrografia si richiamano i criteri seguiti che fanno riferimento ad una suddivisione dell'idrografia superficiale secondo quanto specificato:

□ **Corsi d'acqua naturali** (con portata non regimata), indicati espressamente dall'art.93 del R.D. 523/1904 “*Fiumi, torrenti, rivi, scolatori pubblici e canali di proprietà demaniale...*” iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti negli stessi elenchi valgono i disposti contenuti nel Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904 “*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*”, come chiarito anche dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.14/LAP/PERT dell'8.10.1998;

□ **Corsi d'acqua artificiali** (con portate regimate o regimabili, ovvero con derivazioni), iscritti negli Elenchi delle acque pubbliche o di appartenenza al demanio dello Stato o della Regione valgono i contenuti nel Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904 sopra specificati.

Oltre alle norme sopra riportate dovranno essere considerate le norme di tipo urbanistico e di tutela dei corsi d'acqua compresi nel territorio comunale e in particolare:

➤ L.R. 56/77 e Circolare 14/LAP/PET dell'8 ottobre 1998;

➤ C. P.G.R. n.7/LAP del 08.05.1996 e Nota Tecnica Esplicativa, nella quale per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale, vengono indicate le seguenti prescrizioni:

⇒ *La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.*

⇒ *Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.*

⇒ *Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.*

➤ **D. lgs n.152** dell'11.05.1999, all'art 41 prevede che:

-1 *"ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le Regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti.*

-2 *"Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista dal regio decreto 25 luglio 1904, n.523, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità. "*

-3 *"Per garantire le finalità di cui al comma 1, le aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque possono essere date in concessione allo scopo di destinare a riserve naturali, a parchi fluviali o lacuali o comunque a interventi di ripristino e recupero ambientale. Qualora le aree demaniali siano già comprese in aree naturali protette statali o regionali inserite nell'elenco ufficiale di cui all'art.3, comma 4, lettera c), della legge 6 dicembre 1991, n.394, la concessione è gratuita."*

-4 *"Le aree del demanio fluviale di nuova formazione ai sensi della legge 5 gennaio 1994, n.37, non possono essere oggetto di sdemanializzazione."*

➤ **PAI**, approvato con D.P.C.M. 24/05/2001 "Approvazione del "Piano Stralcio per la difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico. (Legge 183/89, art. 17 comma 6-ter)" adottato



adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione del Comitato Istituzionale 26/04/2001 n. 18, all'art. 21 in merito all'“Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali” prevede:

*1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.*

*2. L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati”.*

Sempre il PAI all'art. 14 comma 7, in merito agli “Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica” prevede:

*“Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art.140, lett.e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n°368, fino a 5 metri”.*

□ **Corsi d'acqua artificiali** (con portate regimate o regimabili, ovvero con derivazioni), valgono i disposti del Regio Decreto n.1775 dell'11.12.1933 “Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici”. In esso viene affermato come il proprietario nonché titolare della concessione di derivazione deve tutelare il corso d'acqua secondo quanto previsto nel Regio Decreto n.1175 dell'11.12.1933 secondo il quale “*tutti gli utenti di acqua pubblica sono obbligati a mantenere in regolare stato di funzionamento le opere di raccolta, derivazione e restituzione .....Essi sono responsabili dei danni che possono avvenire a pregiudizio dei fondi vicini, escluso il caso di forza maggiore. Gli utenti debbono regolare le derivazioni in modo che non si introducano acque eccedenti la portata dei rispettivi canali, nei limiti dei quantitativi legittimamente utilizzabili, e che in ogni evento, per il mezzo di opportuni scaricatori siano smaltite le acque sovrabbondanti*”.

In considerazione di quanto sopra riportato nel caso specifico in esame occorrerà accertare la tipologia di corso d'acqua:

- a) sedime demaniale non regimato;
- b) sedime demaniale regimato e di proprietà stato o regione;
- c) (canali) sedime privato regimato.



Nei casi a) e b) valgono i disposti del Regio Decreto n.523 del 1908 pertanto gli interventi vanno autorizzati direttamente dalle OO PP.

Nel caso c), ferme restando le normative di carattere urbanistico, eventuali interventi non vanno autorizzati dalle OO PP.

Qualora il canale in esame rientri nel caso c) e sia con portata regimata (su dichiarazione dell'ente che lo gestisce) possono essere autorizzati gli interventi finalizzati alla manutenzione, al miglioramento ed alla funzionalità della rete irrigua o siano imposti da ragioni di tutela della pubblica incolumità, fatti salve le norme di carattere urbanistico.

E' bene inoltre che la richiesta di concessione sia supportata da un documento di carattere idraulico (relazione idraulica) redatto da un tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dei lavori in funzione dei caratteri idraulici del canale tenendo conto di eventi idrometeorologici eccezionali.

In particolare per il territorio comunale di Cuneo i canali irrigui accatastati, adottando un criterio esclusivamente tipologico dimensionale, sono stati distinti in funzione delle loro caratteristiche in:

- canali;
- canali di maggiore importanza.

La distinzione è stata operata tenendo conto, sostanzialmente, della dimensione della sede del canale secondo le indicazioni dettagliate nel paragrafo 11.3. Le tipologie individuate comprendono:

⇒ canali, con sponde e fondo in terreno naturale oppure in scatolare in c.a., le cui dimensioni medie variano da 2.00 – 3.50 m di larghezza ed una profondità di 0.70 – 1.00 m;

⇒ canali di maggiore importanza, con sponde e fondo in terreno naturale oppure in scatolare in c.a., le cui dimensioni medie variano da 7.00 – 8.00 m .

Tra i canali di maggiore importanza rientra esclusivamente il canale del consorzio “Bealera Maestra di Benevagienna”.

Per quest'ultimo a livello normativo si applicano i contenuti di cui all'art.29 della L.R. 56/77.

Negli abitati esistenti e nell'ambito della loro perimetrazione le distanze potranno essere definite in ottemperanza dei contenuti della CPGR 8 ottobre 1998 n.14/LAP/PET.

Per i restanti canali in accordo con i contenuti delle N.d.A. del P.A.I. (art. 14 comma 6) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 5.00 m :

“6 Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art. 140, lett. E) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n.368, fino a 5 metri.”

In linea generale non è consentita la copertura mediante tubi o scatolari (C. P.G.R. n.7/LAP del 08.05.1996 e Nota Tecnica Esplicativa), fatta salva la possibilità di realizzare attraversamenti mediante ponti adeguatamente dimensionati.

Per esigenze legate alla gestione dei canali stessi, per interventi di interesse pubblico o qualora intervengano condizioni di pericolo per la pubblica incolumità (D. lgs n.152 dell'11.05.1999, all'art 41) sono consentiti:

□ eventuali coperture per tratti di lunghezza maggiore facendo ricorso a sistemi di copertura removibili (griglie portanti). L'intubamento per tratti limitati e strettamente necessari alle finalità di cui sopra prevedendo una sezione minima

⇒ pari a 2 volte la sezione del canale;

⇒ idraulicamente dimensionata adottando accorgimenti tecnici adeguati (griglie), a monte dell'imbocco, che garantiscano il tratto tombinato da possibili intasamenti da materiale flottante;

□ negli ambiti soggetti a strumentazione particolareggiata, possono essere consentite locali deviazioni purché tecnicamente giustificate.

Per la rete irrigua secondaria, trattandosi di fossi e “bealere” spesso prive di un sedime catastalmente definito, la cui distribuzione e andamento spaziale sono vincolate, generalmente alle necessità agricole, non vengono posti vincoli di mantenimento del sedime stesso fatto salvo il rispetto delle norme vigenti in materia.

Infine per quanto riguarda l'idrografia superficiale più in generale a livello normativo sarà indispensabile recepire quanto segue:

**“Ai sensi del Regio Decreto 523/04, art. 96 – lett. f. si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri dalla sponda in tutto il territorio comunale”.**

### 11.3 – RETE IRRIGUA E TIPOLOGIE CANALI

Nell'ambito delle indagini geologiche e geomorfologiche condotte per l'adeguamento del quadro di dissesto al PAI, è emersa la necessità di giungere ad una distinzione delle differenti tipologie di canali esistenti sul territorio al fine di definire quali canali possano essere considerati come **canali di maggiore importanza** ai sensi dell'arti 29 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Premesso che:

⇒ la rete irrigua nota e accatastata presenta un sedime proprio definito ma non risulta di proprietà pubblica o demaniale;

⇒ più in generale i canali censiti presentano tutti una portata regimata;

la distinzione operata segue in criterio esclusivamente tipologico dimensionale.

Sono state distinte, in funzione delle loro caratteristiche, le seguenti tipologie:

- canali;

- canali di maggiore importanza.

La distinzione è stata operata tenendo conto, sostanzialmente, della dimensione della sede del canale. Le tipologie individuate comprendono:

⇒ **canali.**

A. *con sponde e fondo in terreno naturale, le cui dimensioni medie variano da 1.00 – 1.50 – 2.00 m di larghezza ed una profondità di 0.70 – 1.00 m;*



B. *con sponde e fondo in terreno naturale, le cui dimensioni medie variano da 2.00 – 3.50 m di larghezza ed una profondità di 0.70 – 1.00 m;*



C. *con sedime interamente rivestito (scatolare in c.a.), dimensioni medie da 2.00 – 3.50 m di larghezza.*





⇒ **canali di maggiore importanza.**

*D. con sponde e fondo in terreno naturale, le cui dimensioni medie variano da 7.00 – 10.00 m .*



*E. con sponde e fondo rivestito in c.a. (scatolare in c.a.), le cui dimensioni medie variano da 8.00 – 10.00 m*



Tra i canali di maggiore importanza rientra esclusivamente il canale del consorzio “Bealera Maestra di Benevagienna”, al quale si riferiscono le immagini di cui sopra.