

STUDIO TECNICO

dott. architetto
Umberto FINO

Via Carlo Emanuele III, 21b
12100 CUNEO

tel 0171-67943
fax 0171-603647
E-mail: archfino@cuneo.net

COMUNE _____ CUNEO

PROVINCIA _____ CUNEO

progetto DI VARIANTE AL

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

approvato con D.G.C. n. 53 del 26/03/2014

Determina Dirigenziale n. 395 del 14/04/2014

Convenzione Edilizia del 08/05/2014 rep. n. 11568

per cambio di destinazioni d'uso interne al fabbricato e
realizzazione Opere di Urbanizzazione sito in

via Tiziano Vecellio n.8 in zona di P.R.G. TC2b - B1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il progettista

committente

Soc. DAMAR DI TOSCANO AGOSTINO & C.

Via Tiziano Vecellino Cuneo

scala

allegato

4

data

riferimenti

designer

pf..

NORME DI ATTUAZIONE
Specifiche per il P.E.C. in progetto

- PRESCRIZIONI PLANIMETRICHE -

- Il Progetto del P.E.C. ottempera alle prescrizioni del P.R.G.C. realizzando le opere in cessione dello stesso come da allegati elaborati grafici, sia per sviluppo che per dimensioni, raccordi e slarghi.
- La posizione della ciclabile di P.E.C., i punti del loro inserimento nelle strade perimetrali urbane e la loro dimensione in larghezza sono vincolanti.
- Le caratteristiche costruttive del loro arredo sono stabilite dal capitolo relativo alle opere di urbanizzazione e saranno oggetto di progetto esecutivo sulla scorta delle indicazioni dei competenti Uffici Comunali e successiva approvazione degli stessi.

- PISTA CICLABILE ED AREA VERDE -

- Si prevede la realizzazione di una pista ciclabile che collega le viabilità esistenti di Via Bramante e Via Tiziano Vecellio con una larghezza netta di m. 3,00.
- Si prevede la realizzazione di un'area verde alberata attrezzata con panchine di larghezza m 1,50.
- In fase esecutiva verranno rispettate le indicazioni le modalità tecniche costruttive, che saranno preventivamente concordate con gli Uffici Comunali competenti.

- PRESCRIZIONI EDILIZIE -

- L'ambito individuato dalla cartografia allegata è assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi degli Artt. 43 e 39 della L.R. 56777 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Ogni intervento in tale zona dovrà rispettare, oltre alle Norme di Attuazione e delle tabelle di aree del P.R.G. approvato, anche le prescrizioni del Regolamento Edilizio, quelle delle presenti Norme di Attuazione e quelle planimetriche delle allegate tavole di progetto proprie del P.E.C

- Le costruzioni devono osservare le distanze minime prescritte dalle N.d.A. del P.R.G.C. Città di Cuneo e le prescrizioni particolari della scheda di zona e del Regolamento Edilizio.

- E' vietato il deposito, all'esterno dei fabbricati, di materiali di rifiuto o di produzione, la costruzione di fabbricati provvisori e tettoie, la realizzazione di orti e quant'altro non espressamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.

- L'accesso veicolare alle costruzioni è previsto mediante gli accessi esistenti agli edifici.

- In sede di progetto edilizio deve essere prevista anche la sistemazione delle aree libere, conforme alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del piano e nel presente regolamento di attuazione.

- La localizzazione del verde privato (Ip) nella planimetria allegata al PEC è puramente indicativa ai soli fini di definire le superfici necessarie per la verifica (Ip Indice di permeabilità); resta inteso che nelle successive fasi progettuali, tali superfici potranno essere spostate ed eventualmente modificate anche in funzione di variazioni alle Norme di attuazione generali del Piano Regolatore del comune di Cuneo.

- E' obbligo dei proprietari di procedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei loro edifici in modo che tutte le parti di essi mantengano i requisiti igienici, di sicurezza e di decoro previsti dalle norme vigenti.

- Tutte le unità immobiliari dovranno attenersi alle norme e prescrizioni del vigente regolamento d'igiene dell'ASL di Cuneo.

- al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento, sia curata la sistemazione delle aree verdi private e pubbliche, con idonee alberature di alto fusto e arbusti sulle stesse aree.

- Per tutte le opere non comprese o non precisate in termini più restrittivi nel presente regolamento si rinvia alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore ed al Regolamento Edilizio del Comune di Cuneo.

- 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 Lur 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, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, 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 comunque soggetto a permesso di costruire 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 e soggetto a permesso di costruire. Tale reperimento può essere monetizzato nei tessuti della Città Storica e consolidata se la quantità complessiva da reperire è inferiore a otto posti auto o a 200 mq.

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 e più precisamente:
- 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: utilizzo dei seguenti materiali e gradi di permeabilità:
- Verde privato con valenza ecologica Ve : grado di permeabilità 100%
- Ghiaia : grado di permeabilità 90%
- Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba : grado di permeabilità 90%
- 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%
- 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 come rampe, percorsi pedonali, ecc... oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con le soluzioni alternative di cui sopra.
- 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%.

Ambiti di Trasformazione: gli indici di Ip dovranno essere reperiti interamente con la realizzazione di verde privato con valenza ecologica.

- 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 Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO), ai sensi dell'art.44 della Lur 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 Lur 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla Ln 109/98.
- 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 Lur 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).

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 normati dall'art. 41 comma 41.06.
- 38.04 Nei tessuti di cui al precedente comma sono ammessi, previo titolo abilitativo, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio e sempre che le nuove unità siano superiori a mq. 45 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 3000; 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 Su 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 SUE 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. 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. E' comunque consentito il recupero dell'eventuale Suv demolita, se superiore all'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, il numero dei piani potrà modificarsi in più o in meno di un massimo di 1.

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%.

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 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, salvo qualora fossero oggetto di interventi edilizi di mutamento della destinazione d'uso, ristrutturazione,

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 fondiaria.

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° 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

$H_{max} = 3$ piani + attici; Tessuto RU.AL1 = $H_{max} = 5$ piani + attici; Tessuto RU.AL3 = $H_{max} = 4$ piani + attici. Gli attici devono essere arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

- TC2c:

$U_f = 0,60$ mq/mq

$H_{max} = 4$ 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 "una tantum" 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 distanziate dal 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 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80.
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 = min 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".