

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 rifunzionalizzare 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 ≥ 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*
 - Vs = 100% St
- Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*
 - Ut = 0,05 mq/mq