

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DA STIPULARSI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 43 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56
S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2012 (duemiladodici) addì 12 (dodici) del mese di ottobre, in Cuneo,
via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

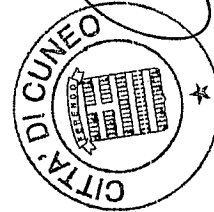
12/10/2012

Avanti a me Pandiani dott. Pietro, Segretario generale del Comune di Cuneo,
previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalla parti e con il mio consenso,
sono personalmente comparsi i signori:

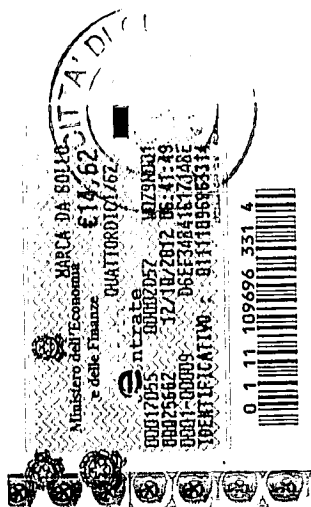
1. quale parte proponente:

▪ Arnaudo Osvaldo, nato a Cuneo [CN] il 12 novembre 1957, codice
fiscale RND SLD 57S12 D205I, residente in Cuneo, in qualità di
Amministratore Delegato della società Porta Rossa s.p.a. con sede legale in
Milano, Via Alessandro Manzoni n. 45, codice fiscale e numero di iscrizione
al Registro Imprese 05961190013, capitale sociale deliberato, sottoscritto e
versato € 9.120.800,00;

▪ Giordano Giovanni, nato a Cuneo [CN] il 31 luglio 1965, codice
fiscale GRD GNN 65L31 D205W, residente in Cuneo, in qualità di
Presidente del Consiglio di amministrazione e Amministratore Delegato della
società Giordano Costruzioni s.r.l. con sede legale in Boves [CN], Via Padre
Dutto n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese



Arnaudo Osvaldo
Giordano Giovanni



02328090044, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 15.600,00;

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

▪ Previgliano Giovanni, nato a Venaria Reale (Torino) il 24 marzo 1956, Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del **Comune di Cuneo** con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 12 luglio 2011 e della deliberazione della Giunta comunale n. 234 del 12 settembre 2012, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti approvate;
- l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "ATF1.MO5 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso", disciplinata dall'art. 52.03 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- la società Porta Rossa s.p.a. con sede in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 45 — codice fiscale e partita Iva 05961190013 — è proprietaria dei terreni individuati catastalmente al Foglio 59 mappali numero 842 — 843 — 845, in forza dell'atto di fusione societaria rogito Notaio Massimo Martinelli in data 30 settembre 1998, repertorio 118212 — raccolta 16691, registrato a Fossano il 20 ottobre 1998 al numero 803 serie 1V, trascritto in Cuneo il 30 ottobre

1998 ai numeri 7534/9388 e 7535/9389, e dell'atto di fusione societaria rogito Notaio Antonio Maria Marocco in data 21 dicembre 1990, repertorio 111339 — raccolta 49658, registrato a Torino il 28 dicembre 1990 al numero 49489, trascritto in Torino il 28 gennaio 1991 ai numeri 1146/994;

▪ la società Giordano Costruzioni s.r.l., con sede in Boves [CN], via Padre Dutto n. 6 — codice fiscale e partita Iva 02328090044 — è proprietaria dei terreni individuati catastalmente al Foglio 59 mappali numero 840 — 841 — 844 — 846 — 847 — 848, in forza dell'atto di di acquisto a rogito Notaio Paolo Marengo in data 30 giugno 2011, repertorio 21038 — raccolta 5570, registrato a Cuneo il 5 luglio 2011 al numero 5207 serie 1T, ivi trascritto il 6 luglio 2011 ai numeri 7088/5402, 7089/5403, 7090/5404 e 7091/5405, e dell'atto di acquisto a rogito Notaio Paolo Marengo in data 3 agosto 2011, repertorio 21191 — raccolta 5686, registrato a Cuneo il 4 agosto 2011 al numero 6177 serie 1T, ivi trascritto il 5 agosto 2011 ai numeri 8475/6538 e 8476/6539;

▪ la società Giordano Costruzioni s.r.l., con sede in Boves [CN], via Padre Dutto n. 6 — codice fiscale e partita Iva 02328090044 — è proprietaria dei terreni ricadenti nell'ambito AV1.5, individuati catastalmente al Foglio 86 mappali numero 365 — 359 — 433, in forza dell'atto di di acquisto a rogito Notaio Aldo Congedo in data 13 maggio 2010, repertorio 99039 — raccolta 26920, registrato a Cuneo l'8 giugno 2010 al numero 3238 serie 1T, trascritto in Cuneo il 10 giugno 2010 ai numeri 5628/4412;

▪ la St dell'ambito ATF1.MO5 prevista dal P.R.G. vigente è pari a mq 7.133, i diritti edificatori maturati in forza dell'indice di utilizzazione fondiaria massima $U_{fmax}=0,60mq/mq$, sono pari a una SUL privata

complessiva di mq 1.711,92;

- l'utilizzo della massima edificabilità consentita per l'ambito avviene grazie all'atterraggio dei diritti edificatori provenienti da Ambiti di valorizzazione - AV1, dimensionati al 100% della volumetria teorica di atterraggio - e alla contestuale cessione gratuita di terreni compresi negli ambiti AV1 lato Stura, pari a mq 12.840;
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dall'architetto Umberto Fino [codice fiscale. FNI MRT 43E31 G532F], con studio in Cuneo, Via Carlo Emanuele III n. 21/B, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 s.m.i. ed è costituito dai seguenti allegati ed elaborati grafici, presentati in data 24 maggio 2012 protocollo 30169:

ALLEGATI:

- 1 – Relazione illustrativa
- 2 – Norme Tecniche di Attuazione
- 3 – Documentazione fotografica
- 4 – Relazione Geotecnica con cartografia geologica e fasce fluviali
- 5 – Relazione asseverata del rilievo

Titoli di proprietà (in fotocopia)

ELABORATI:

- 1 – Planimetrie generali — Estratti catastali e di P.R.G.
- 2 – Rilievo stato di fatto — Piano quotato (1:250)
- 3 – Planimetria catastale delle aree da cedere — Estratto di P.R.G. con inserimento del P.E.C.
- 4 – Sovrapposizione tra rilievo e progetto (1:250)

- 5 – Planimetria generale di piano – Dismissioni urbanistiche (1:250)
- 6 – Planimetria di piano – Verifica verde privato (Ve) e superficie permeabile (Ip) (1:200)
- 7 – Planimetria dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione esistenti – allacciamenti dei fabbricati in progetto (1:250)
- 8 – Sezioni in progetto A – A' / B – B' / C – C' (1:200)
- 9 – Tipologie delle recinzioni
- 10 – Tipologie edilizie (piante, prospetti e sezione fabbricati) (1:200)
- 11 – Rendering e inserimento fotografico
- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 15 settembre 2011 protocollo 50053 e integrato il 24 maggio 2012 protocollo 30169;
 - il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla Seconda Commissione consiliare permanente nella seduta del 12 dicembre 2012;
 - il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con Provvedimento di accoglimento protocollo numero 22820 del 19 aprile 2012 ha accolto il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 della citata legge regionale n. 56/1977 s.m.i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto successivamente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 234 del 12 settembre 2012, è stato approvato il P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
 - parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli



sostanzialmente le sagome degli edifici vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav.5 e 6 – Planimetrie di Piano:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale-terziaria: mq. 2.859

B. aree destinate a dismissione a titolo gratuito per opere di urbanizzazione: mq. 4.288.

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF1.MO5:

Scheda tecnica

A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	mq 2.859,00
---	-------------

B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	mq 4.288,00
--	-------------

— verde pubblico senza OO.UU.	mq 4.288
-------------------------------	----------

C Superficie territoriale (A + B)	mq 7.147,00
--	-------------

L'utilizzo della massima edificabilità ammessa per l'ambito ATF1.MO5 ($U_f \text{ max} = 0,60 \text{mq/mq}$) avviene grazie all'atterraggio dei diritti edificatori provenienti da Ambiti di valorizzazione AV1 — lato Stura, dimensionati al 100% della volumetria teorica di atterraggio — e alla contestuale cessione gratuita dei terreni compresi nell'ambito AV1.5, pari a mq 12.840.

Ai sensi dell'articolo 51 delle N.d.A. del P.R.G. il Comune riconosce l'edificabilità prodotta dai suddetti terreni ricadenti nell'ambito AV1.5 in ragione dell'indice di edificabilità $U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$, pari ad una SUL privata di mq 641,97 e il suo trasferimento nell'ambito ATF1.MO5 di Madonna dell'Olmo.

I parametri di utilizzazione urbanistico-edilizia del P.E.C. fanno, dunque, riferimento alla superficie territoriale prevista dal P.R.G. vigente per l'ambito ATF1.MO5 pari a mq 7.133, corrispondente a una SUL privata propria di mq 1.069,95 e ai diritti edificatori in atterraggio dagli ambiti AV1, corrispondenti a una SUL privata di mq 641,97, per una SUL privata complessiva di mq 1.711,92.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq 1.711,92, di cui 80% a destinazione residenziale (pari a mq. 1.369,53) e 20% a destinazione terziaria, pari a mq. 342,39, organizzata in due comparti edificatori e tre lotti distinti: due fabbricati (lotto 1-2) hanno destinazione prevalentemente residenziale e terziaria a 3 piani fuori terra e un fabbricato (lotto 3) ha destinazione interamente terziaria a 2 piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione, in sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere modificate, la dimensione e il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici e le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti da parte proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei permessi di costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

Handwritten signatures and stamps:
- Top signature: *[Illegible]*
- Middle signature: *Francesco Caporaso*
- Bottom signature: *Antonio Orvieto*
- Stamp: **CITTA' DI CUNEO** (with coat of arms)



ARTICOLO 4

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE

[ARTICOLO 51 — COMMA 1 — LEGGE REGIONALE N. 56/1977 S.M.I.]

Parte proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo — e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso — che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del P.E.C. e quelle relative agli ambiti AV1, così come indicate negli elaborati grafici e specificate nello schema che segue.

I terreni oggetto di cessione interni al perimetro di P.E.C. sono censiti catastalmente al Foglio 59 per una superficie pari a complessivi mq. 4.288,00:

- mappale 840, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq 142, R.D. € 1,36—R.A. € 0,70;

- mappale 847, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq 1.476, R.D. € 14,10—R.A. € 7,24,

di proprietà della società Giordano Costruzioni s.r.l., in un solo corpo tra le coerenze: a est il mappale 843 e a nord il mappale 845 (entrambi di proprietà Porta Rossa s.p.a.), a nord-est il mappale 848 (proprietà ditta cedente) e a sud-est i mappali 256 e 73 (entrambi di proprietà Rosso Bartolomeo);

- mappale 843, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq 625, R.D. € 5,97—R.A. € 3,07;

- mappale 845, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 2.045, R.D. € 19,54—R.A. € 10,03,

di proprietà della società Porta Rossa s.p.a., in un solo corpo tra le coerenze: a sud-ovest i mappali 844 (proprietà Giordano Costruzioni s.r.l.) e 842 (proprietà ditta cedente), a nord-ovest il mappale 808 (proprietà Comune di

Cuneo) e a nord-est il mappale 846 (proprietà Giordano Costruzioni s.r.l.).

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al tipo di frazionamento protocollo numero 2011/279925 del 21 giugno 2011, redatto dal geometra Corrado Fino di Cuneo, depositato agli atti del Comune, e alla planimetria, allegata al presente atto sotto la lettera **[A]** per farne parte integrante e sostanziale, sulla quale i terreni ceduti sono contornati in tinta rossa.

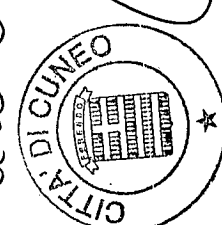
I terreni oggetto di cessione relativi agli ambiti AV1, di proprietà della società Giordano Costruzioni s.r.l., per una superficie pari a complessivi mq 12.840, ricadono nell'ambito AV1.5 e sono censiti catastalmente al Foglio 86, mappali:

- 365, qualità Seminativo classe 3, mq 809, R.D. € 2,92—R.A. € 3,55;
- 359, qualità Seminativo classe 3, mq 5.276, R.D. € 19,07—R.A. € 23,16;
- 433, qualità Prato Irriguo classe 2, mq 6.755, R.D. € 48,84—R.A. € 33,14.

Gli immobili di cui sopra, in un solo corpo, sono posti tra le coerenze: a ovest il mappale 363 (proprietà Michelrettili s.r.l.), a nord il mappale 432 (proprietà ditta cedente), a ovest e sud il mappale 117 (proprietà Comino Alberto, Comino Alessandro, Comino Andrea e Favro Rina).

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al tipo di frazionamento protocollo numero 2011/279925 del 21 giugno 2011, redatto dal geometra Corrado Fino di Cuneo, depositato agli atti del Comune, e alla planimetria, allegata al presente atto sotto la lettera **[B]** per

Amendo Onorato
Corrado Fino
Alberto Comino
Alessandro Comino
Andrea Comino
Favro Rina



farne parte integrante e sostanziale, sulla quale i terreni ceduti sono contornati in tinta rossa.

Le predette aree vengono cedute in proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 85.640,00 [euro ottantacinquemilaseicentoquaranta virgola zero].

Parte cedente dichiara che la presente cessione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreno non edificabile, sia ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 s.m.i.

ARTICOLO 5

ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Parte proponente, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € 158.773,70 (euro centocinquantottomilasettecentosettantatre virgola settanta) commisurati a una SUL residenziale/commerciale complessiva di mq 1.711,92, articolati in:

- $\text{mq } 1.369,53 \times \text{€/mq } 46,84 = \text{€ } 64.148,79$ per OO.UU. primarie per insediamento residenziale;

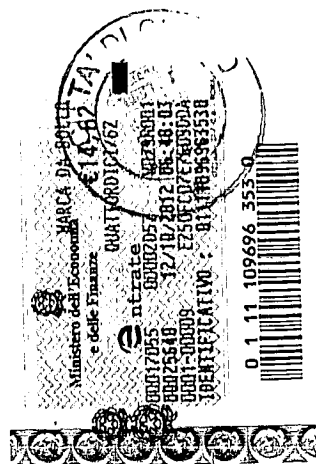
- Handwritten signature: *James H. Brown*

Fuondo Orzelo
 CITTÀ DI CUNEO

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Resta inteso che tale contributo è a carico del titolare dei permessi di costruire, o eventuali aventi causa, e ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

13



UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere, consente a parte proponente l'utilizzazione temporanea — ai fini dell'impianto di cantiere relativo ai fabbricati in progetto — dell'area dalla stessa ceduta, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte del proponente.

È inteso che fino all'avvenuta consegna dell'area resta a carico di parte proponente ogni onere di manutenzione della stessa.

E' vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire reinterri senza la preventiva autorizzazione comunale.

ARTICOLO 8

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente che il Comune rilascerà il certificato di abitabilità e agibilità dei locali con le modalità di cui all'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.

ARTICOLO 9

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area interessata dal presente intervento, gli obblighi assunti da parte proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da



Спасибо

[Handwritten signature]

[illegible]

Amal, E

Franks

dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;

- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 11

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

ARTICOLO 12

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notarili, di registrazione e trascrizione, nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico di parte proponente.

Allo scopo, si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666 s.m.i., oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 13

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

ARTICOLO 14

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, uno da parte proponente e il terzo con funzioni di presidente di comune accordo fra le parti o, in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

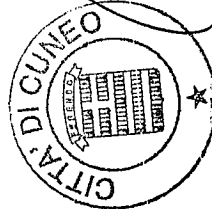
ARTICOLO 15

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10; al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Atto pubblico amministrativo, contenuto in nove fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive diciassette facciate e quanto della successiva, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario



comunale.



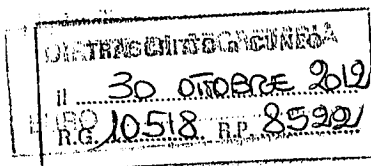
Amministratore
Città di Cuneo

Gianni P. P.

Città di Cuneo Segretario P. C.

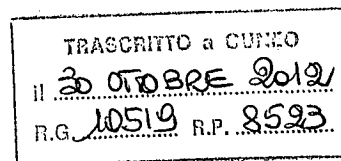


REGISTRATO a Cuneo il 25 OTTOBRE 2012
al n. 50 Serie Ia ✓
TRASCRITTO a Cuneo il 30 OTTOBRE 2012
al n. generale 10517 n. particolare 8591
VOLTURATO a Cuneo il VOLT. AUTOM.
al n.



IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Pietro PANDIANI

[Signature]

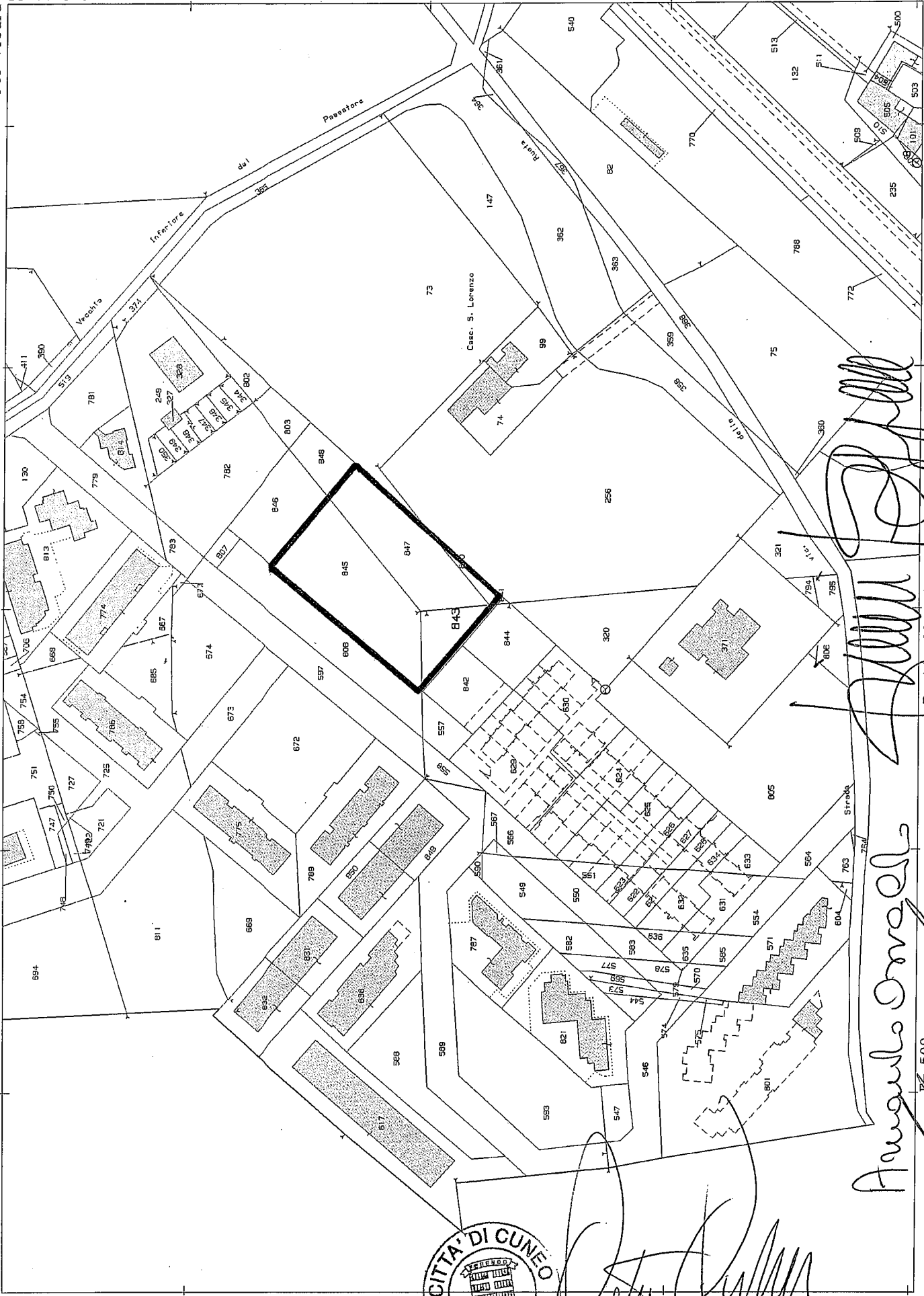


ALLEGATO

"A"

ALLEGATO

Comune: CUNEO Foglio: 59
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
24-Set-2012 11:35 Prot. n. T193715/2012



N=1600

Angelo Orzari

Opinione apparsa.

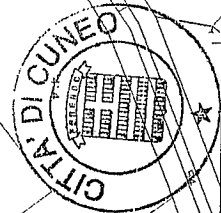
Particella: 843. (dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)



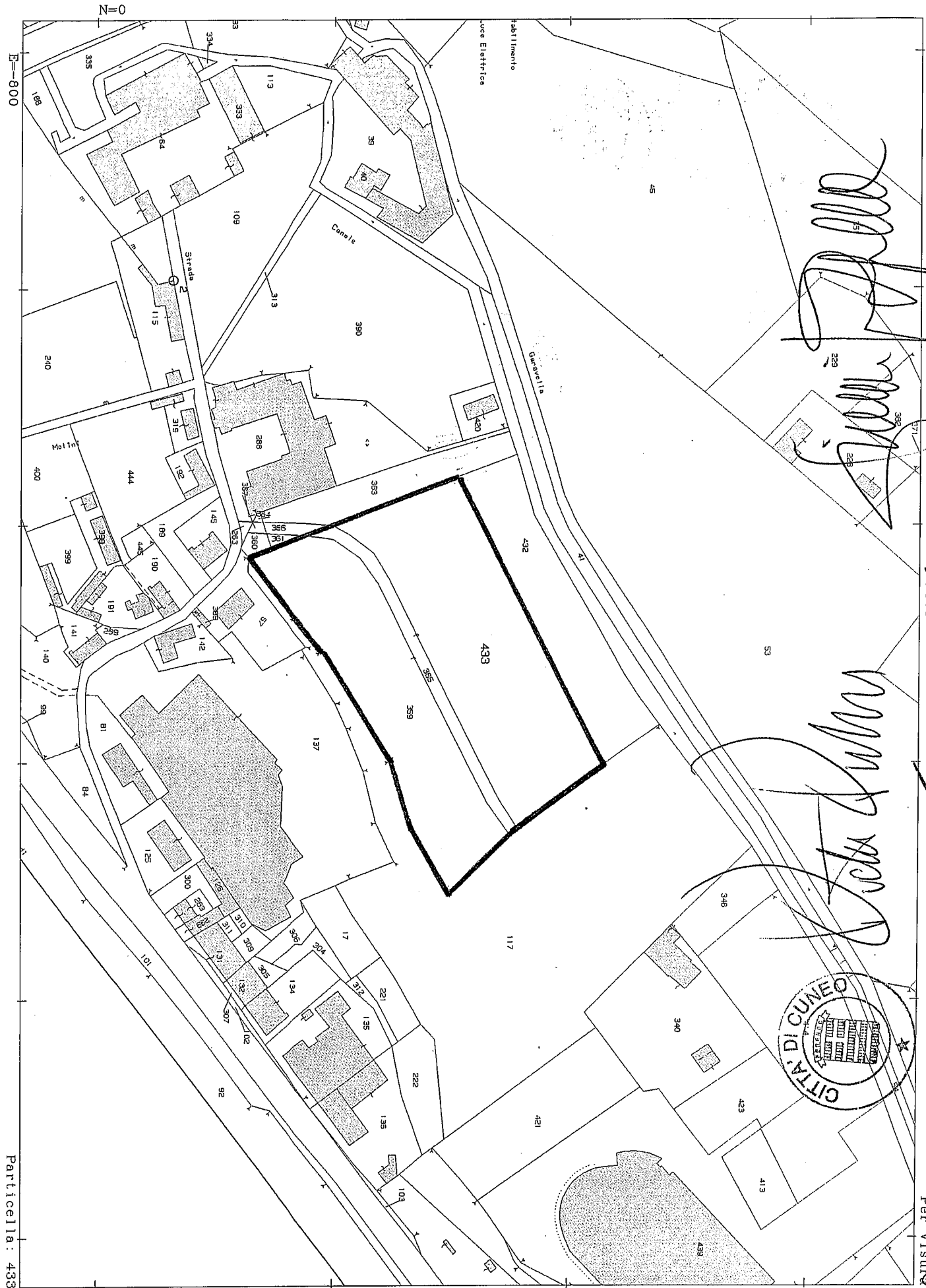
Ufficio Provinciale di CUNEO - Direttore: DIRETTORE SAVERIO MINICCI

Amministratore Delegato

Per Vissu



[Handwritten signatures]





Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Entrate

000017055 000020577 0029N001
00026318 09/10/2012 10:46:34
0001-00010 70E0651230FD56A9
IDENTIFICATIVO : 01111086966750

0 1 11 109696 675 0

MARCA DA BOLLO

€ 1,00

UNO/00



ALLEGATO

"C"

Diritti di Segreteria € 300

Vers. N. 53 del 19/09/2012 e

Vers. N. 206 del 24/09/2012

Cuneo, li

28 SET. 2012

Prot. n.

054091

Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3° -

Vista la domanda prot. n. **52249** del 19 settembre 2012, avanzata dalla **GIORDANO COSTRUZIONI SRL** in qualità di **proprietario**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

- FOGLIO N. **59**
- MAPPALI N. **840-843-845-847**
- FOGLIO N. **86**
- MAPPALI N. **365-359-433**

- Vista la relativa strumentazione urbanistica generale e particolare e le relative varianti e modifiche;
- Visto l'allegato catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto la dichiarazione del richiedente ai sensi della L. 675/96;
- fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- fatti salvi, impregiudicati ed il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, edilizio, agricolo, normativi, legislativi, e altri), assensi e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali e quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi, ancorchè il vigente Piano Regolatore comunale e le relative varianti e modifiche, norme, destinazioni e quant'altro ad esso allegato;
- fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti ancorchè non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE**alla data del 25 settembre 2012**

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti, le destinazioni urbanistiche dei terreni di cui sopra e le prescrizioni in esse contenute relativamente a destinazioni d'uso, parametri urbanistico-edilizi, fanno riferimento agli articoli a cui si rimanda, relativamente alle particelle richieste al momento della domanda con la destinazione urbanistica:

PIANO REGOLATORE VIGENTE

I terreni catastalmente censiti al Foglio **59** mappali **840-843-845-847** hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)** con specifica destinazione **ATF1.MO5** - art. **52-22-23**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **86** mappale **365** ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)** con specifica destinazione **AV1.5** - artt. **51-22-23**
- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 N. 3267 e R.D. 13/02/1933 N.215
- Parco Fluviale Gesso-Stura L.R N.3 del 19.02.2007

I terreni catastalmente censiti al Foglio **86** mappali **359-433** hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)** con specifica destinazione **TC5c** - art. **43**
- zona **Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)** con specifica destinazione **AV1.5** - artt. **51-22-23**
- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 N. 3267 e R.D. 13/02/1933 N.215
- Parco Fluviale Gesso-Stura L.R N.3 del 19.02.2007

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al **Piano Esecutivo Convenzionato** approvato con deliberazione di **G.C. n. 234 del 12/09/2012**.

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%

Giaina : 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).

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 (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
- il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44)
- il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);
- il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
- il Piano di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);
- il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
- il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43) ;
- il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, PTE (Lur 56/1977, articolo 47)
- il Comparto di intervento qualora sottoposto a SUE (Lur 56/1977, articolo 46).
- il Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (Lur 56/1977, articolo 32).

Art.43

Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)

43.01 Si tratta di tessuti costituiti da un'edificazione eterogenea 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 senza incidere sul limite di zona (purché realizzate entro i limiti del R.C. prescritto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80;
- 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:

- Ut = 0,70 mq/mq;

- Demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti con arretramento sul limite delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore:
- ricostruzione della Suv demolita con incremento del 25% della stessa.

Qualora la Suv demolita sia inferiore all'Uf di 0,70 mq/mq potrà essere ricostruita una Sul pari a tale indice più il 25% della Suv demolita.

E' ammesso il trasferimento di volumetrie tra i comparti individuati con relativa demolizione dei fabbricati oggetto di trasferimento;

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%, in accordo con l'Amministrazione Comunale e comunque non superiore al 45%.

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

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

43.03.05 Parametri edilizi

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

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

D = m 10,00

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

Rc = 30% del lotto

43.04.01 I Tessuti di riordino delle Basse Fluviali (TC5c)

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

43.04.02 Disciplina funzionale di tessuto

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

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

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

43.04.03 Disciplina ecologica-ambientale

Ip = 30%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti / 100 mq

43.04.04 Parametri edilizi

Ds = filo di fabbricazione esistente; RE3 ed interventi di cui all'art. 43.03.02 da concordarsi con l'Amministrazione

Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.

D = m 10,00

Hmax = 3 piani (sono esclusi i sottotetti con qualsiasi destinazione);

Rc = 30% del lotto

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.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 Ciesso: 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 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 (Uf max ACE) 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

- Ip (Vs) > 90% Vs

- A = 80 alberi/ha; Ar = 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

- Ve = 12% St

- Vs = 76% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza Ambito AV1.11

- Ut = 0,05 mq/mq + Sun esistente

- Numero massimo dei piani : 2 piani + sottotetto abitabile

- Ip (Vs) > 90% Vs

- Ip (Ve) > 90% Ve

- A = 80 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha

Mix funzionale: Abitative

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

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE ≤ 30% St solo per sviluppo di attività commerciali florovivaistiche

- Ve ≥ 20% St solo per sviluppo di attività commerciali florovivaistiche

- Vs ≥ 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Uf = 0,30 mq/mq

- Ip (Ve) > 90% Ve

- Ip (Vs) > 90% Vs

- A = 80 alberi/ha; Ar = 100 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

- Hmax = 8,00 m

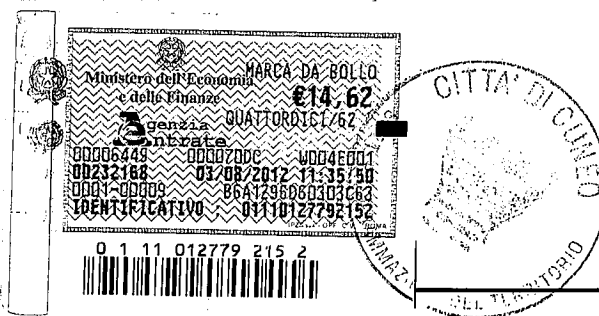
Mix funzionale

- *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 ferro o acciaio e vetro con tipologia tipica delle serre.

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 solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 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 e 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

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

Relativamente all'ambito ATF2.RO3 ACI + VI = 50% e VS 50%

Relativamente all'ambito ATF2.RR2

ACI + VI = 65,58% e VS = 34,42%

Ut = 0,187 mq/mq

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

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACI + Ve) > 50% (ACI + 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.L. 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

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.

- 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.

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n° 6 pagine.

**PER IL DIRIGENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**
Geom. Claudio LUCIANO

