



**Aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi, direzionali e commerciali
(art.21, c.1, p.to 1 Lur. 56/77) - Art.57**

-  Verde pubblico esistente e previsto
-  Verde asservito all' uso pubblico esistente e previsto
-  Parcheggi pubblici esistenti e previsti
-  Parcheggi pubblici esistenti e previsti asserviti all'uso pubblico

- Numero massimo dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio. In sede di Sue, per particolari esigenze architettoniche, il numero dei piani potrà modificarsi in più o in meno di un massimo di 2.

Mix funzionale

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

Parametri edilizi

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

Riferimenti progettuali

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

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

Art.45

Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.

Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni

45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Costruzioni su lotti edificati o di completamento
 - Uf = 1,00 mq/mq con esclusione dei piani interrati se destinati a pertinenze dell'attività prevalente (magazzini, archivi, autorimesse ecc..)
 - Hmax = m 12,00; nel caso di strutture U3/1 è ammessa un'altezza di m 14,00; m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) per gli insediamenti dell'Altipiano
 - Rc ≤ 2/3 del lotto
 - Dc = 5,00 m o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore.
 - D = m 10,00
 - Ds = m 7,50 o da fascia di rispetto PRG

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

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

- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale

(U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul.

45.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti purché dimostratamente compatibili tra di loro e con il contesto di ambito: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/13, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3

- Usi regolati: U1/1 una unità abitativa a servizio di ogni singolo insediamento produttivo, per un massimo di 150 mq di Sun, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva e con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva stessa.

45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- Ip = 20% Sf

- A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi strada dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine. Per gli stabilimenti Michelin e SOL dovranno essere realizzate, sui perimetri di proprietà, fasce di mitigazione e protezione antinquinamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Capo III

SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO E VERDE PRIVATO ATTREZZATO

Art.60

Servizi privati di uso pubblico. Norme generali

- 60.01 Comprendono tutte le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di interesse pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. Tra di esse trova applicazione il comma 4 dell'art.21 della L.R. 56/77.
- 60.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.
- 60.03 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente Capo III dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art.61

Servizi e attrezzature private

- 61.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, culturali ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3.
- 61.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,80$ mq/mq
 - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Sul esistente
 - $I_p = 30\%$
 - $P_1 = 1$ mq/3,5 mq Sul
 - $P_2 = 1$ mq/2,5 mq Sul
 - $A = 40$ alberi/ha; $Ar = 80$ arbusti/ha
- Numero massimo dei piani = quello fissato per l'ambito o tessuto di riferimento
- 61.03 Al fabbricato conosciuto come "Piccola casa del S.Cuore", sito in via Monsignor Peano, censito al foglio di mappa 90 particella 270, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso integrative: U2/3, U2/4, U2/5, U2/6 e U5/5, purchè realizzate in convenzionamento con la Cooperativa S.Paolo, che gestisce le attività consentite a fini sociali.
- 61.04 Al fabbricato conosciuto come "Ex frigo Militare", sito tra le vie Sette Assedi, C.M. di Luserna e Corso J.F. Kennedy, si applicano le norme contenute all'art.36.11.

Art.62

Impianti ed attrezzature sportive private

- 62.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3, U2/4.
- 62.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,10$ mq/mq (con esclusione delle coperture temporanee ed amovibili di impianti sportivi)
 - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Sul esistente
 - $I_p = 70\%$
 - $P_1 = 1$ mq/3,5 mq Sul

- P2 = 1 mq/4 mq Sul
 - A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani = quello fissato per l'ambito o tessuto di riferimento
E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di Sul

Art.63

Verde privato attrezzato - Verde privato pertinenziale

- 63.01 Verde privato attrezzato: trattasi di aree nelle quali il PRG prevede, oltre ad una consistente dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica, anche l'insediamento di attrezzature e servizi urbani e di quartiere realizzati e gestiti da operatori privati, sulla base di un pre-progetto convenzionato. Su tali aree può essere realizzata la viabilità a servizio degli insediamenti anche di aree limitrofe.
- 63.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 0,02$ mq/mq
 - $I_p = 70\%$
 - P1 = 1 mq/5 mq Sul
 - P2 = 1 mq/2,5 mq Sul
 - A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
- Numero massimo dei piani = uno
Il sottosuolo, per un massimo del 30% dell'area, potrà accogliere autorimesse e box privati interrati, il restante 70% dell'area dovrà essere permeabile.
- 63.03 In alternativa all'insediamento degli usi previsti al precedente comma 63.01 queste zone potranno accogliere autorimesse e box privati interrati, che interessino una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area.
Il restante 50% dell'area dovrà essere permeabile in modo profondo e l'intera area dovrà essere sistemata e piantumata (nel rispetto dei parametri di A e Ar di cui al precedente comma 63.02), con la sola presenza degli accessi pedonali.
- 63.04 Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 senza incremento di Sul.
- 63.05 Verde privato pertinenziale, privo di capacità edificatoria: trattasi di aree lasciate allo stato naturale oppure coltivate in senso agricolo, o alberato, in senso ornamentale che hanno perso la capacità edificatoria a seguito di variante urbanistica; sulle suddette aree è vietata qualsiasi costruzione, anche temporanea e nel sottosuolo. Nelle costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria-e, la realizzazione di muri di contenimento controterra e recinzioni.