

Elaborato n° 08

ESTRATTI PIANO REGOLATORE ADOTTATO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO 'D4' - CORSO ASTI

MRE S.p.A.

COMUNE DI ALBA (CN)

Corso Asti ang. Strada Porini

Febbraio 2015 – EMISSIONE PER PROPOSTA PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- Estratto cartografico - Tav. 3.3.2 (Scala 1:2000) - Suddivisione in zone omogenee
- Estratto N.T.A. - Titolo IV - Art. 50.4 - D4: Struttura terziaria in Corso Asti

IL PROPONENTE _____ IL TECNICO INCARICATO _____

Rev	Data	Descrizione	Commessa	Elaborato	Verificato	Validato
0	16.02.2015	Proposta Piano Esecutivo Convenzionato	823	LAMORTE	BIANCHI	



PROVINCIA DI CUNEO COMUNE DI ALBA



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI BRESCIA

dott. Ing. Luigi Benevoio
n. 2448



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. n° 55 in data 15.07.2011

PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. n° in data

SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO

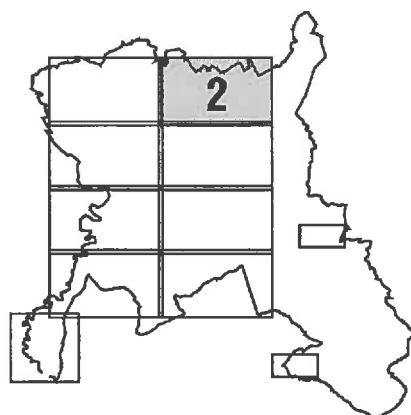
Arch. Leonardo Benevolo
Arch. Alessandro Benevolo
Ing. Luigi Benevolo

Collaboratori

Arch. Francesca Traversi
Arch. Francesca Castagnari
Pian. Luca Gregorelli

Consulente giuridico dello Studio Benevolo

Avv. Mario Viviani



Il Sindaco *Avv. Maurizio Marello*

Responsabile del procedimento *Arch. Alberto Negro*

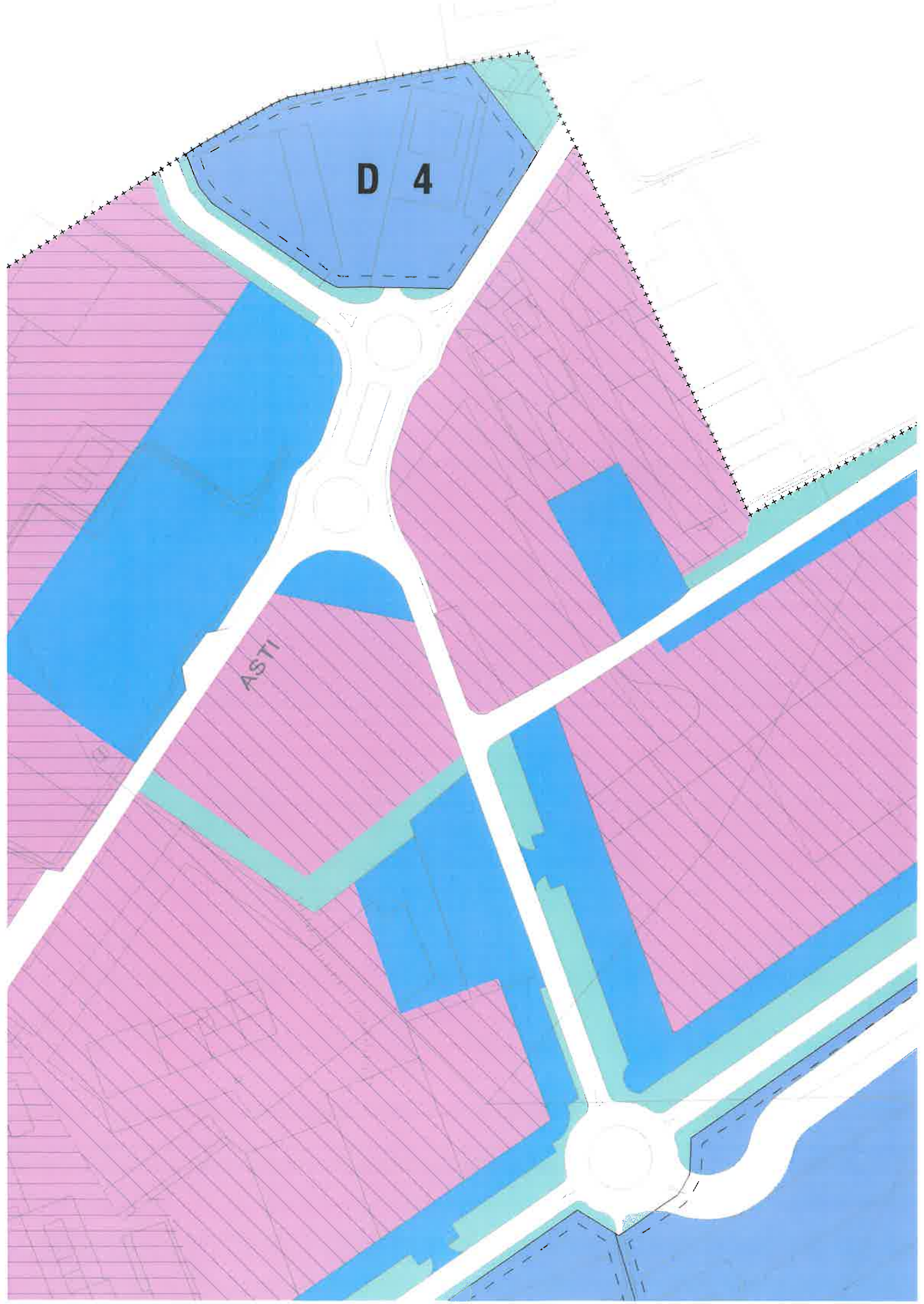
Tavola **3.3.2**

Scala 1:2000

Data

Aggiornamento
base cartografica

30.06.2006



D 4

ASTI

LEGENDA

ZONA A LA CITTA' ANTICA



zona A

Zone della città antica
(art. dal 9 al 22 NTA)

ZONE BS ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO



zona Bs1

Zone per l'istruzione
(art. 25 NTA)



zona Bs2

Zone per attrezzature
di interesse comune
(art. 26 NTA)



zona Bs3

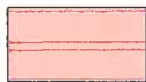
Zone per spazi pubblici a parco
per il gioco e per lo sport
(art. 27 NTA)



zona Bs4

Zone per parcheggi pubblici
(art. 28 NTA)

ZONE BR ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI



zona Br1

Zone di prima formazione
(art. 29 NTA)



zona Br2

Zone di Corso Langhe
(art. 30 NTA)



zona Br3

Zone di Corso Enotria
(art. 31 NTA)



zona Br4

Zone di Altavilla
(art. 32 NTA)



zona Br5

Zone di Corso Cortemilia
(art. 33 NTA)



zona Br6

Zone di Corso Piave
(art. 34 NTA)



zona Br7

Zone limitrofe alla Ferrero
(art. 35 NTA)



zona Br8

Zone di Corso Europa
(art. 36 NTA)



zona Br9

Zone di Gallo d' Alba
(art. 37 NTA)



zona Br10

Zone di Piana Biglini
(art. 38 NTA)

ZONE D ZONE DI ESPANSIONE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI



zona D

Comparti di intervento
(art. 50 NTA)

ZONE E ZONE AGRICOLE



zona Em.1

Zone agricole marginali
nelle colline di Altavilla,
Serre e Montebellina
(art. 51 NTA)



zona Em.2

Zone agricole marginali
nel resto della città'
(art. 52 NTA)



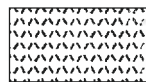
zona Ep

Zone agricole
a produzione specializzata
(art. 53 NTA)



zona Ea

Zone agricole di pregio
ambientale e paesaggistico
(art. 54 NTA)



zona Eb

Zone boscate
(art. 55 NTA)

ZONE F ZONE PER SERVIZI SOCIALI E DI INTERESSE GENERALE



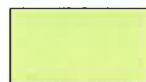
zona Fi

Attrezzature per l'istruzione
superiore
(art. 56 NTA)



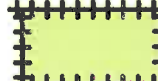
zona Fos

Attrezzature sociali
sanitarie e ospedaliere
(art. 57 NTA)



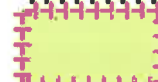
zona Fp

Zone per parchi pubblici
urbani e comprensoriali
(art. 58 NTA)



zona Fp

Stagni di Mogliasso
(art. 58.4 NTA)



zona Fp

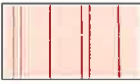
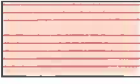

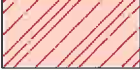
Aree a servizio dell'attività estrattiva
(art. 58.5 NTA)








zona Fp

Aree per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi
(art. 58.5 NTA)



ZONE G ALTRE ATTREZZATURE

	zona Br13	Frazioni isolate coline sud (art. 41 NTA)
	zona Br14	Zone di San Cassiano (art. 42 NTA)
	zona Brx	Verde privato (art. 42bis NTA)
	zona Br15	Zona di Mussotto sud (art. 42ter NTA)



ZONE BP ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

	zona Bp1	Zone produttive a destinazione variabile (art. 43 NTA)
	zona Bp1	Zone produttive a destinazione variabile (con esclusione della destinazione residenziale) (art. 43.3 NTA)
	zona Bp2	Zone produttive con vincolo di destinazione (art. 44 NTA)
	zona Bp3	Zone produttive di urbanizzazione pubblica (art. 45 NTA)
	zona Bp4	Zone produttive a carattere misto (art. 46 NTA)


ZONE CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

	Area ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti (art. 47 NTA)
	Zone per le quali si conferma la disciplina del Piano vigente (art. 47.4 NTA)


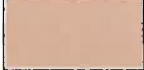
ZONE C ZONE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

	zona C	Zone interstiziali con attico (art. 49 NTA)
	zona C	Zone interstiziali senza attico (art. 49 NTA)

AMBITI SPECIALI

	Comparti di intervento (art. 62 NTA)
---	---


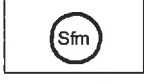
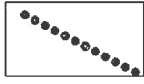
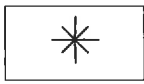





ZONE S PER LA VIABILITA'

	zona S1	Zone stradali (art. 60 NTA)
	zona S2	Aree per la distribuzione di carburanti (art. 61 NTA)

BENI MERITEVOLI DI TUTELA ESTERNI AL CENTRO STORICO

	Ch	Chiese, Edifici speciali di origine civica o religiosa (art. 6.4.1 NTA)
	Er	Edifici rurali (art. 6.4.2 NTA)
	Cc	Edifici residenziali: case a cortina (art. 6.4.3 NTA)
	Vg	Edifici residenziali: ville ed edifici isolati con o senza giradino (art. 6.4.4 NTA)
	Ei	Edifici industriali (art. 6.4.3 NTA)

ALTRE ZONE

	Area ferroviaria
	Stazione ferrovia metropolitana
	Percorsi pedonali
	Art. 44 comma 3
	Individuazione attrezzature in ambito collinare (art. 25, 26, 56, 57 NTA)
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Strade panoramiche (art. 6.3 NTA)
	Zone sottoposte a norma particolare (art. 29.2, 34.2, 36.2, 38.2, 42.2, 43.2 NTA)
	Corsi e specchi d'acqua



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI BRESCIA

dott. ing. Luigi Benevolo

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI ALBA



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N°55 in data 15.07.2011

PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N° 10 in data 27.03.2013

CORREZIONI ED INTEGRAZIONI ai sensi dell'art. 15, comma 8 della LRP 56/77 e smi secondo il testo vigente sino alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 3 del 25/03/2013, come previsto dall'art. 89, adottate con deliberazione C.C. N° in data

Norme tecniche di attuazione CORREZIONI ed INTEGRAZIONI

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO

Arch. Leonardo Benevolo

Arch. Alessandro Benevolo

Ing. Luigi Benevolo

Collaboratori

Arch. Francesca Traversi

Arch. Francesca Castagnari

Pian. Luca Gregorelli

Consulente giuridico dello
Studio Benevolo

Avv. Mario Viviani



Il Sindaco **Avv. Maurizio Marelo**

Responsabile del procedimento **Arch. Alberto Negro**

Elaborato 2

Data 27.09.2013

Aggiornamento

Il piano deve prevedere il mantenimento della struttura distributiva stradale propria delle porzioni già pianificate, realizzate e/o in corso di completamento e riportate nella tavola di PRGC, la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari e l'adozione delle Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui alla DGR n. 30-11858 del 28/7/2009.

Il PEC dovrà prevedere sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

50.2.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi) con esclusione di artigianato di servizio. Nel limite del 20% della Sul complessiva sono ammesse anche destinazioni produttivo-commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S) e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

Art. 50.3 - D3: Nuovo centro commerciale Corso Asti

50.3.1 - Comprende tale zona un'area posta lungo Corso Asti, da utilizzarsi per la formazione di un centro commerciale in adiacenza ad un altro esistente.

50.3.2 - L'intervento edilizio è subordinato al compimento della procedura di rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui alla richiesta n. 61 del 13/02/2009 oppure alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 1,5 mq/mq.; H = 20 m; Rc = 60%.

Il piano esecutivo convenzionato (PEC) o il permesso di costruire convenzionato devono prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune di una quantità di verde pubblico o di uso pubblico nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari e la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di un parcheggio a raso a servizio delle superfici commerciali nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari da collocarsi verso corso Asti.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

50.3.3 - Nell'area in cui è riconosciuta la localizzazione L2 all'interno delle tavole 3.7 sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-commerciali (Pc) nel limite delle attrezzature di tale tipo secondo le vigenti classificazioni regionali. Nel limite del 20% della Sul complessiva sono ammesse anche attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

Nell'area esterna alla localizzazione L2 sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-commerciali (Pc) nel limite degli esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni produttivo-direzionali (Pd).

Art. 50.4 - D4: Struttura terziaria in corso Asti

50.4.1 - Comprende tale zona un'area posta lungo il corso Asti al confine con il comune di Guarene, da utilizzarsi per un nuovo insediamento di natura terziaria.

50.4.2 - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,5 mq/mq.; H = 10 m.; Rc = 50%.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta.

50.4.3 - Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), produttivo-commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato (Pc) e alle strutture

compatibili col piano del commercio, produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Art. 50.5 - D5: Area lavorazione inerti Mussotto

50.5.1 - Comprende tale zona un'area posta lungo lo scolmatore del torrente Riddone in località Mussotto, da utilizzarsi per un'attività produttiva di lavorazione materiale inerte.

50.5.2 - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,2 mq/mq.; H = 10 m.; Rc = 20%. Superficie complessivamente impermeabilizzabile non superiore a 10.000 mq.

Il PEC oltre alla dovuta dotazione di standard urbanistici, dovrà prevedere la contemporanea dismissione delle sedi operative della Ditta Marino e Figli s.n.c. in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa e lungo il Tanaro.

50.5.3 - Sono ammesse destinazioni produttivo-artigianali (Pi) con esclusione di artigianato di servizio.

Art. 50.6 - D6: Struttura ricettiva in San Cassiano

50.6.1 - Comprende tale area la zona destinata a villaggio turistico, con bungalow e zona di sosta per camper.

50.6.2 - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977, finalizzato ad un modesto ampliamento dell'offerta ricettiva esistente nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Sul = 1.000 mq. oltre all'esistente; H = H esistente.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico delle parti a parcheggio a raso e a verde, almeno nella misura e nella posizione indicata nelle tavole di Piano.

50.6.3 - Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M) e per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Art. 50.7 - D7: Cantina Pio Cesare

50.7.1 - Comprende tale zona un'area nella quale localizzare alcune strutture a servizio della limitrofa cantina Pio Cesare.

50.7.2 - L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut = 0,7 mq/mq (per la parte direzionale e produttiva) H = 11 m; Rc = 60%.

Il permesso di costruire convenzionato deve prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico con soluzione a raso o multipiano nell'area indicata e la realizzazione del previsto collegamento stradale nella posizione indicata.

Il piano esecutivo convenzionato dovrà prevedere la realizzazione di attrezzature e standard almeno in misura equivalente a quanto indicato nelle tavole di Suddivisione in zone omogenee, oltre alla realizzazione di un collegamento stradale equivalente a quello indicato, da considerarsi come suggerimento.

50.7.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S) e produttivo-direzionali (Pd); la destinazione residenziale (R) è ammessa nel limite complessivo del 5%.

Art. 50.8 - D8: Nuovo centro per l'istruzione superiore/servizi di scala cittadina

50.8.1 - Comprende tale zona il complesso edilizio originariamente adibito alla macellazione animale, che viene dismesso e recuperato per funzioni universitarie