

REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI CUNEO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Approvato con D. G. R. n. 140 - 8349 del 14.10.1986



COMUNE DI CUNEO - SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
Elaborato allegato alla Deliberazione
di CC n. 48 del 18-3-2003

**VARIANTE PARZIALE N. 29 AL P.R.G.C.
VIGENTE RELATIVA ALL'AREA H - AGRICOLO PER
LA REALIZZAZIONE DEL PIANO INTEGRATO AI
SENSI DELLA LEGGE 203/1991 CON ISTITUZIONE
DELLA ZONA R4PI - APPLICAZIONE DELL'ART. 51
DELLA LEGGE 865/1971**

PROGETTO DEFINITIVO



Delibera di approvazione di Consiglio Comunale	n.	del
Pubblicazione per notizia dal	al	

Progetto	Progettista	Arch.	Giovanni	PREVIGLIANO
Collaboratori diretti		Geom.	Claudio	LUCIANO
		Geom.	Walter	FERRIONE
		Ing.	Elena	LOVERA
		Geom.	Andrea	FRACCHIA
		Geom.	Barbara	GIORDANA
		Geom.	Riccardo	PEANO
		Geom.	Stefania	SIMISE
Il Dirigente		Arch.	Giovanni	PREVIGLIANO
Il responsabile del procedimento		Geom.	Claudio	LUCIANO

IL DIRIGENTE
Arch. Giovanni PREVIGLIANO



INDICE DEGLI ELABORATI

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- **STRALCIO DELLA RELAZIONE GEOLOGICA**
- **TAVOLE:**

VIGENTE

- TAV. 1 - Estratto di P.R.G.C. Vigente - scala 1:10.000
- TAV. 2 - Norme di Attuazione e Schede di Zona -
P.R.G.C. Vigente: R4 – H – S2 – S3 – S4

VARIANTE

- TAV. 3 - Inserimento della Variante nel P.R.G.C. Vigente - scala 1:10.000
- TAV. 4 - Norme di Attuazione e Schede di Zona -
P.R.G.C. Variante: R4PI – H – S2 – S3 – S4

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE:

Variante n. 29

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 140 – 8349 del 14.10.1986 e successive varianti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29 gennaio 2002 è stato adottato il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale tuttora in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Al fine di assicurare la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione del programma, la legge prevede la possibilità di applicare il combinato disposto dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 51 della Legge 22.10.71 n. 865 che consentono di operare varianti al P.R.G. vigente con procedure d'urgenza.

La Società CO.GE.IN. S.p.A. Costruzioni Generali Industrializzate di Savigliano ha partecipato nell'anno 1992 al programma straordinario presentando al Ministero dei Lavori Pubblici una proposta per il Comune di Cuneo di Piano Integrato con previsione di realizzare n. 150 alloggi oltre ad una quota non residenziale con destinazione commerciale e turistica.

Con lettera in data 29.7.92 prot. n. 18751 la suddetta Società aveva comunicato all'Amministrazione Comunale la proposta del programma con allegato il parere favorevole, in merito alla prima fase istruttoria, espresso dal Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato Generale del C.E.R. in data 25.6.92, n. 395, e richiedeva che venisse espresso il previsto parere preventivo sull'intervento, avanzando contestualmente la richiesta di localizzazione su terreni ubicati in frazione San Rocco Castagnaretta sui quali esercitava un diritto di opzione, successivamente vennero proposti in alternativa terreni in località Tetto Garetto.

Entrambi le ipotesi localizzative del programma non vennero ritenute dalla Civica Amministrazione idonee per problemi legati alla compatibilità urbanistica e allo sviluppo del territorio, per cui l'intervento non venne approvato.

Successivamente, con la legge 1.8.2002 n. 166 "Norme di accelerazione dei lavori pubblici e disposizioni in materia di edilizia agevolata" sono stati riaperti e prorogati i termini per l'avvio dei programmi e la Società ha rinnovato, con lettera in data 15.10.02, la richiesta a questa Amministrazione al fine di ottenere la possibilità di attivare il programma oppure, in caso contrario, il benestare alla rilocalizzazione.

La proroga prevede che il finanziamento sia comunque subordinato, oltre alle disponibilità esistenti, all'accordo di programma con la Regione da sottoscrivere entro nove mesi dall'entrata in vigore della Legge n. 166/2002, pertanto entro il 3 maggio 2003.

Al fine di rendere possibile di accoglimento la richiesta, sono state stabilite alcune condizioni inderogabili:

- la localizzazione dell'intervento deve ricadere su aree già destinate dal progetto preliminare del P.R.G. ad edificabilità,
- nell'occorrenza di eventuali modifiche alla destinazione d'uso il terreno deve essere di proprietà comunale,
- i parametri edilizi devono essere assimilabili a quelli previsti dal preliminare del P.R.G. .

Il programma integrato riproposto dalla Società CO.GE.IN. adeguato alle richieste comunali, mantiene invariate le tipologie e le quantità volumetriche approvate a suo tempo dal Ministero, così definite:

edilizia residenziale sovvenzionata: n. 20 alloggi, da cedere all'ATC per la locazione permanente,
edilizia residenziale agevolata: n. 58 alloggi in locazione, di cui n. 20 in locazione per 16 anni e n. 38 in locazione per 12 anni,
edilizia residenziale convenzionata: n. 30 alloggi in locazione per 12 anni,
edilizia residenziale libera: n. 57 case unifamiliari, acquisto libero.

Il totale del volume residenziale è pari a 45.000 mc., inoltre è prevista una quota di edilizia non residenziale commerciale - turistico ricettiva pari a 13.500 mc.; complessivamente l'edificabilità è pari a 58.500 mc..

A seguito di approfondito e discusso esame la scelta della localizzazione dell'intervento è ricaduta su terreni di proprietà comunale in località Cascina Piccapietra, frazione Madonna dell'Olmo, lungo via della Battaglia nelle immediate vicinanze della struttura sportiva e della prevista circonvallazione ad una distanza di circa 1300 m. dalla frazione, l'area occupata è pari a circa 80.330 mq, suddivisa in 69.077 mq con destinazione residenziale e 11.253 mq non residenziale.

Tutte le opere di urbanizzazione per rendere l'area funzionale ed autonoma: acquedotto, fognature, rete viabile, parcheggi e verde pubblico, compresa la nuova viabilità prevista dal preliminare di collegamento con le aree produttive verranno realizzate dalla Società a scomputo degli oneri di concessione; eventuali costi eccedenti saranno a carico della medesima.

La Società inoltre si è dichiarata disponibile a realizzare ed anticipare eventuali e ulteriori costi per opere (esempio: collettore fognario dimensionato anche per la futura espansione produttiva accollandosi gli oneri pro-quota) che l'Amministrazione ritenesse necessarie a condizione di ottenere il rimborso entro il termine ultimo dei lavori degli edifici.

L'intervento per la parte di edilizia residenziale agevolata-convenzionata verrà convenzionato secondo i consueti schemi adottati dal comune per interventi di edilizia economico-popolare stabilendo il prezzo di vendita e le modalità di locazione ed adeguato ai vincoli imposti dal programma ministeriale.

Le tipologie costruttive, sia convenzionate che libere, dovranno osservare i canoni di bioedilizia e risparmio energetico tali da garantire una corretta traspirabilità del fabbricato oltre alla "salubrità dell'abitazione".

Tutto l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto ambientale e paesaggistico, mediante l'utilizzazione di materiali e scelte architettoniche progettuali consone che meglio si inseriscono paesaggisticamente nel territorio esistente.

Le tipologie edilizie adottate per la parte convenzionata/sovvenzionata saranno palazzine a 2 o 3 piani, per la parte privata abitazioni unifamiliari aggregate a schiera a 2 piani.

Una parte di queste ultime verranno proposte con il concetto di "case evolutive" destinate a giovani coppie appositamente studiate per crescere secondo le esigenze di nuovo spazio. Si può acquistare subito la versione completa oppure procedere all'integrazione gradualmente, anche dopo anni, realizzandola in autocostruzione in quanto tutte le principali opere edili necessarie sono state pensate e realizzate precedentemente.

L'intervento per la parte di edilizia residenziale pubblica, di complessivi 88 alloggi, verrà destinato alla locazione a favore dei dipendenti dello Stato con priorità per le forze dell'ordine; l'assegnazione sarà a carico della Prefettura sulla base di apposite graduatorie.

Successivamente alla approvazione della localizzazione da parte del Consiglio Comunale verrà firmato l'accordo di programma con la Regione Piemonte.

Il progetto di Piano Integrato presentato dalla Società è stato redatto dall'Arch Michele Forneris con studio in Cuneo ed è costituito dai consueti elaborati.

L'intervento prevede un insediamento di circa 500 abitanti teorici, le residenze si articolano attorno ad un'ampia area verde di uso pubblico con superficie pari a mq. 19134 destinata a relax, gioco al suo interno è prevista una struttura destinata a centro incontri per il quartiere, la parte non residenziale è localizzata lungo via della Battaglia. Sono previsti idonei spazi a parcheggio nel rispetto degli standards urbanistici.

L'ente Parco Alpi Marittime, con nota del 10.03.2003, ha dichiarato la disponibilità a fornire la collaborazione al progetto sperimentale con impegno a supervisionare la progettazione delle aree verdi e verificare la corretta realizzazione.

Come previsto dalla programmazione comunale saranno realizzati percorsi ciclabili interni e lungo via della Battaglia con possibilità di un prossimo prolungamento e collegamento all'area sportiva ed alla frazione.

Ubicazione e dimensione dell'area

L'area su cui si andrà ad insediare il Programma Integrato di Edilizia Residenziale Pubblica finanziato in base all'art. 18 del D.L. 152/91 convertito in legge n° 203/91, con applicazione del combinato disposto dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 51 della Legge

865/71, è localizzata nella Frazione di Madonna dell'Olmo in Località Cascina Piccapietra.

Catastalmente l'area è censita al Foglio n° 57 mappali 165 - 28 - 164 parte - 27 parte - 21 parte - 24 parte ed ha una superficie complessiva di intervento di mq 92.215, nella quale è compresa la superficie territoriale della zona R4PI di mq 80.330 e una superficie di mq 11.885 esterna alla perimetrazione della superficie territoriale di cui sopra, sulla quale vengono però realizzate opere di urbanizzazione e di ambientazione stradale.

La superficie territoriale di mq 80.330 è suddivisa in mq 69.077 con destinazione residenziale e mq 11.253 con destinazione non residenziale.

Descrizione dell'area e del suo intorno

L'area è ubicata lungo Via della Battaglia, in Località Piccapietra nelle immediate vicinanze dello svincolo tra la nuova circonvallazione e la strada Madonna dell'Olmo - Passatore (Via della Battaglia) e fronteggia l'area a servizi sportivi della Frazione.

Attualmente è un'area agricola pianeggiante coltivata prevalentemente a prato.

Il contesto urbano in cui è inserita l'area è caratterizzato da due nuclei di antico impianto, l'adiacente Cascina Piccapietra e la Cascina Brissa localizzata a circa 300 metri dalla nuova area verso ovest, oltre ad una serie di tipologie edilizie di recente insediamento per lo più a due piani fuori terra.

Dal punto di vista viario la nuova area residenziale risulta ben collegata alla Frazione di Madonna dell'Olmo e quindi al resto della viabilità principale e alla Città di Cuneo e quando sarà realizzata la Nuova Circonvallazione e terminato il collegamento Est/Ovest, risulterà facilmente collegata con il centro della Città.

Criteri di impostazione della Variante

La variante al P.R.G. vigente, contestuale al Piano Integrato, approvata con l'applicazione del combinato disposto dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 51 della Legge 865/71, e con procedure d'urgenza, è stata elaborata, operando le seguenti modalità:

- l'area attualmente con destinazione H - l'Agricolo è stata ripermetrata e classificata con la sigla R4PI - Piccapietra, con destinazione residenziale, commerciale, turistico ricettivo e con le relative aree a standard S2 - il Verde, S3 - Parcheggio, S4 - Centri di Servizio; le caratteristiche e parametri urbanistici sono indicati nella Scheda di Zona sottodescritta;
- le Norme di Attuazione sono state inoltre modificate in punto di superficie territoriale per le zone H - l'Agricolo, S2 - il Verde, S3 - Parcheggio, S4 - Centri di Servizio.

Per l'attuazione dell'intervento, la presente Variante n° 29 al Piano Regolatore Vigente individua l'area con le destinazioni e le caratteristiche di seguito indicate:

Variante al P.R.G. n° 29

Area R4PI (Piccapietra)

A) CARATTERISTICHE DELL'AREA

- ABITANTI PREVISTI (mc/90)	n° 500
- CUBATURA PREVISTA	mc 21.000 Edilizia privata 24.000 Edilizia pubblica 13.500 Commerciale – Turistico Ricettivo
- SUPERFICIE TERRITORIALE	Ha 8,033
- SUPERFICIE FONDIARIA	Ha 4,1772
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	- residenze - attività commerciali e turistico ricettive

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

	mc/mq 0,7283 media (0,6515 residenz. - 1,1997 comm.)
	mc/mq 1,4 media (1,285 residenz. - 2 comm.)
	mq/mq 50% media (48% residenz. - 50% comm.)
- altezza massima	mt 9,30 (3 piani fuori terra) residenziale mt 5 indicati da S.U.E. (5-3) rispetto delle indicazioni del Codice della strada indicati da S.U.E. (5-3)
- tipologie	mt 10 se pareti finestrate, indicate da SUE per pareti cieche o con luci isolate, a schiera con giardini privati

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI ART. 21 L. R. 56/77

Standards urbanistici per volumi residenziali (art. 21 L.R. 56/77 comma 1)

Volume residenziale complessivo mc 45.000

$45.000/90 = n° 500$ abitanti teorici insediabili

Calcolo della superficie a servizi sociali
Abitanti $500 \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 12.500$ superficie a servizi

Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77

a - $n° 500 \times 5 = \text{mq } 2.500$ istruzione
b - $n° 500 \times 5 = \text{mq } 2.500$ interesse comune
c - $n° 500 \times 12,5 = \text{mq } 6.250$ parco - gioco - sport
d - $n° 500 \times 5 = \text{mq } 2.500$ parcheggi

Standards urbanistici per superficie commerciale – turistico ricettiva (art. 21 L.R. 56/77 comma 3)

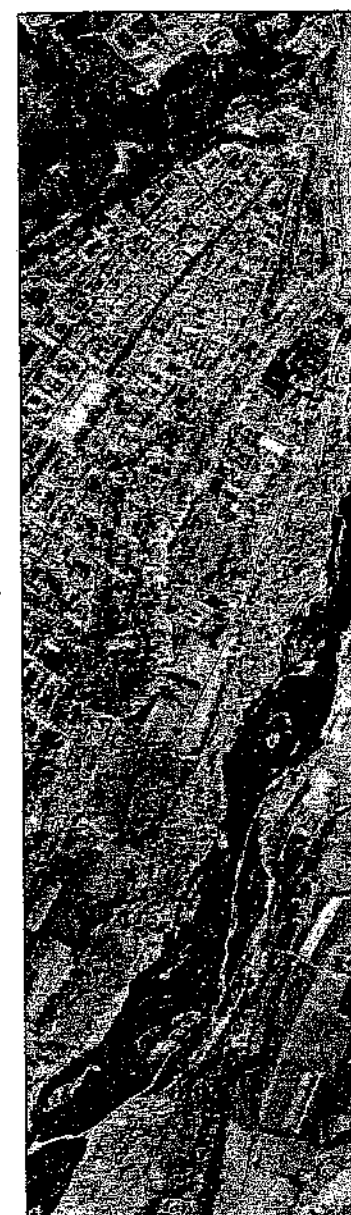
Superficie mq 4.500

Standards richiesti – 100% della superficie da destinarsi a parcheggio
Verifica con art. 3 Legge Regionale del commercio

Ripartizione delle superfici a servizi previste nel piano integrato

a - istruzione	mq	-----
c - interesse comune (centro di quartiere)	mq	2.878
c - parco - gioco - sport	mq	18.329
d - parcheggio	mq	<u>2.851</u>
Totale	mq	24.058

STRALCIO DELLA RELAZIONE GEOLOGICA
allegata al Progetto Preliminare del Nuovo P.R.G.

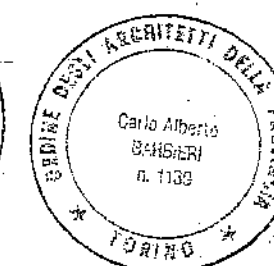
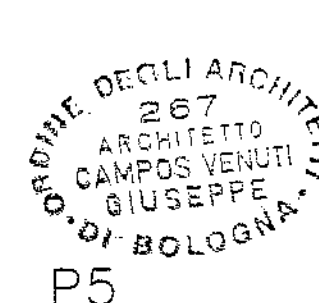


Comune di Cuneo
Settore Programmazione del Territorio



PRG 2002

Progetto Preliminare



P5

Sindaco:
Dr. Elio Rostagno
Assessore all'Urbanistica:
Avv. Mauro Mantelli

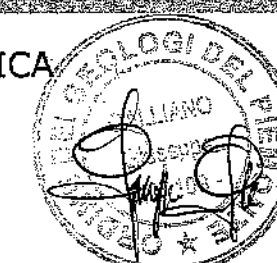
Progettisti:
Prof. Giuseppe Campos Venuti,
Prof. Carlo Alberto Barbieri,
Prof. Federico Oliva,
Giovanni Previgliano,
Architetti
con
P. Galuzzi, C. Gialmo, P.G. Vitillo,
Architetti

Ufficio di Piano Regolatore:
G. Previgliano Dirigente di Settore,
C. Luciano, W. Ferrione, E. Lovera,
G. Ferrero, A. Fracchia,
B. Giordana, S. Simise

Indagini storico-architettoniche:
Prof. Piergiorgio Tosoni

Indagini geologico tecniche:
Dott. Geol. Giuseppe Galliano

RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA



ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CUNEO
- 703 -
DOTT. ARCHITETTO
GIOVANNI
PREVIGLIANO

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del

Nei due elaborati sono stati inoltre individuati:

- Canali attivi alla data del volo 1999.
- Delimitazione della fascia non utilizzabile a fini urbanistici lungo i canali e le bealere principali.

6.3 CONSIDERAZIONI SUL TERRITORIO DI CUNEO

Riassumendo brevemente le risultanze dello studio effettuato sull'intero territorio comunale, le quali sono riportate nei paragrafi precedenti, si analizzano ora i settori di maggior interesse riportati nella carta di sintesi, con relativa definizione delle problematiche e dei criteri che hanno condotto alla zonizzazione del territorio operata.

Sono state classificate in classe I le porzioni di territorio pianeggianti, localizzate prevalentemente nell'ambito delle ampie superfici terrazzate, caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali sabbioso-ghiaioso-ciottolosi più o meno grossolani, costituenti di norma buoni terreni di fondazione. In tali settori il livello della superficie freatica della falda presente si trova a profondità superiori a quelle interessate dalle opere di fondazione dirette.

Sono state classificate in classe II le porzioni di territorio a pericolosità moderata e riguardano essenzialmente i terrazzi morfologici minori, una fascia a ridosso dei terrazzi principali, alcune situazioni di terreni posti in adiacenza alla rete irrigua, aree depresse potenzialmente sede di accumulo di acque superficiali.

Sono state inserite in classe IIIa le porzioni di territorio interessate da elementi di pericolosità geomorfologica quali presenza di dissesti in atto (località Ronchi) o l'esistenza di condizioni di pericolosità media, elevata e molto elevata imputabile a processi legati alla dinamica fluvio - torrentizia lungo l'idrografia principale (Torrenti Stura, Gesso, Grana e Colla).

La differenziazione delle condizioni di pericolosità geomorfologica è stata effettuata essenzialmente sulla base di elementi geomorfologici. Più in dettaglio si è tenuto conto della tendenza evolutiva dei corsi d'acqua a partire dagli anni 30 ad oggi

basandosi su una serie di analisi effettuate su basi cartografiche di epoche differenti e su dati rilevati con GPS per quanto concerne gli effetti della piena dell'autunno 2000.

A livello generale l'abitato di Cuneo non presenta problematiche né limitazioni particolari per quanto concerne le condizioni di pericolosità geomorfologica, fatte salve le situazioni specifiche riguardanti settori con edificazioni sparse o in interventi di carattere pubblico esistenti (aree sportive, cimitero, impianto di depurazione) che sono state individuate in classe IIIb.

- 6.4 PROPOSTA DI NORMATIVA RELATIVA ALLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO AMMESSE IN FUNZIONE DELLE CLASSI DI RISCHIO

In considerazione di quanto esposto in merito alla carta di sintesi, viene qui di seguito formulata una proposta di normativa d'uso del territorio, in funzione dei vincoli di natura geologica, relativa all'edificabilità dei suoli ed agli interventi antropici più in generale, la cui validità è estesa all'intero territorio eccezion fatta per le aree ricadenti nelle Fasce A e B del P.S.F.F. (Legge 18/05/1989, n. 183 e s.m.i., art. 17 comma 6-ter) all'interno delle quali vigono le norme allegate allo strumento stesso.

AMBITI EDIFICABILI

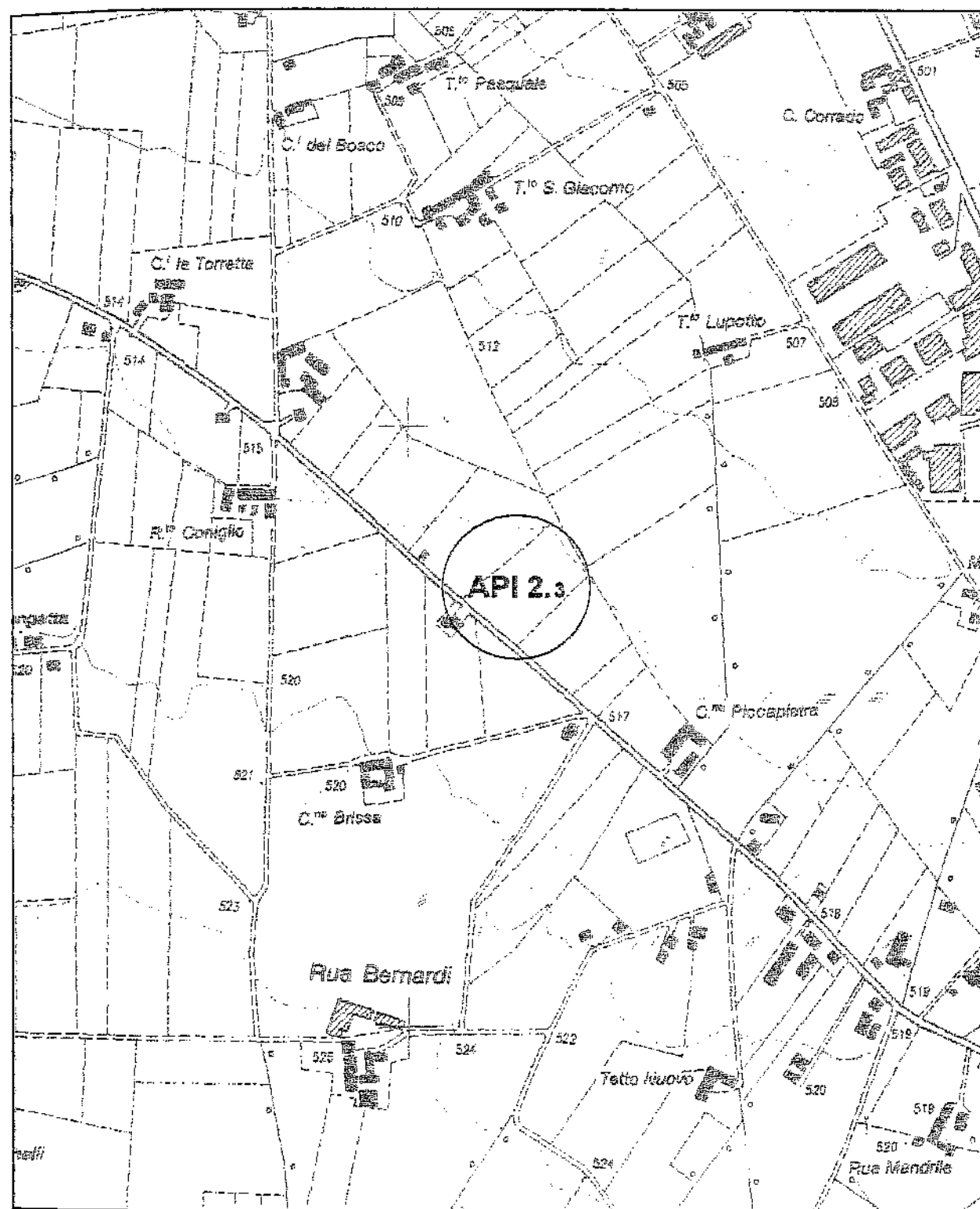
- Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

- Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno

ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA REGIONALE



VISUALIZZAZIONE AMBITI

SCALA 1:10.000

COMUNE DI CUNEO

Piano Regolatore Generale Comunale - Progetto Preliminare - Relazione geologico - tecnica

COMUNE: CUNEO		Località: Madonna dell'Olmo
Lotti: API2.4 - API2.5 - API2.6 - API2.7		Destinazione: Ambiti polifunzionali integrati territoriali
Assetto geomorfologico L'area è ubicata NW del Capoluogo, in località Madonna dell'Olmo. Posta in sinistra orografica del Torrente Stura di Demonte, è compresa nella fascia altimetrica delimitata dalle isoipse 505 + 510 m s.l.m.. Si tratta di un settore diffusamente urbanizzato con presenza di edifici e infrastrutture.		Caratteristiche geolitologiche Il settore in esame è caratterizzato dalla presenza di depositi alluvionali della pianura principale. Si tratta di terreni classificabili come terre a grana grossa (GP - GW). E' prevedibile la presenza di una copertura di terre a grana fine che localmente può raggiungere una potenza metrica (2.5 - 4.00 m). La presenza di quest'ultima impone scelte progettuali adeguate in particolare per quanto concerne le opere di fondazione. Quest'ultime potranno essere dirette superficiali impostando le stesse nelle facies più grossolane dei depositi alluvionali.
Ricostruzione degli eventuali fenomeni d'instabilità Non vengono segnalate problematiche particolari per i lotti in esame.		
Interventi di tutela realizzati		
Considerazioni Non essendo state rilevate problematiche di carattere geomorfologico e geotecnico, si ritengono gli ambiti considerati compatibili con la scelta operata in sede di strumento urbanistico. L'idoneità delle scelte progettuali relative alle tipologie d'intervento, data la possibile presenza di situazioni puntuali con coperture coesive di potenza metrica, dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, finalizzata alla definizione dei caratteri geologici e geotecnici dei terreni interessati dalle opere e strutture previste, il cui impegno e grado di approfondimento saranno funzione delle opere stesse.		
Classe d'idoneità: I (cfr. Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica)		Data: gennaio 2002



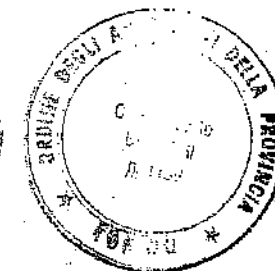
Comune di Cuneo

Settore Programmazione del Territorio



PRG 2002

Progetto Preliminare



Sindaco:

Dr. Elio Rostagno

Assessore all'Urbanistica:

Avv. Mauro Mantelli

Progettisti:

Prof. Giuseppe Campos Venuti

Prof. Carlo Alberto Barbieri

Prof. Federico Oliva,

Giovanni Previgliano,

Architetti

con

P. Galuzzi, C. Giaimo, P.G. Vitillo,

Architetti

Ufficio di Piano Regolatore:

G. Previgliano Dirigente di Settore

C. Luciano, W. Ferrione, E. Lovera,

G. Ferrero, A. Fracchia,

B. Giordana, S. Simisa

Indagini storico-architettoniche:

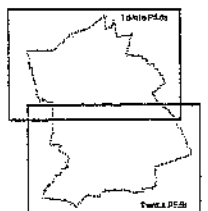
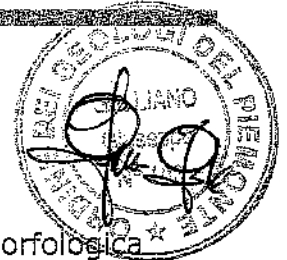
Prof. Piergiorgio Tosoni

Indagini geologico tecniche:

Dott. Geol. Giuseppe Galliano

RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA

1:10.000

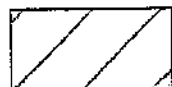


P5.6a Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.

del

Legenda



CLASSE I Porzioni di territori dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.



CLASSE II Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.



(Fq)

CLASSE IIIa1 Porzioni di territorio inedificate, caratterizzate da condizioni morfologiche di particolare vulnerabilità a processi legati alla dinamica dei versanti.
Non idonee a nuovi insediamenti.



(Fa)

CLASSE IIIa2 Porzioni di territorio inedificate, coinvolte da processi recenti o in atto legati alla dinamica dei versanti.
Non idonee a nuovi insediamenti.



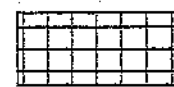
(Em)

CLASSE IIIa3 Porzioni di territorio inedificate, o con edifici sparsi, coinvolgibili da processi legati alla dinamica fluviale di carattere estremo.
Non idonee a nuovi insediamenti.



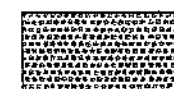
(Em)

CLASSE IIIa4 Porzioni di territorio non edificate o con edifici sparsi, coinvolgibili da processi legati alla dinamica fluviale di carattere eccezionale.
Non idonee a nuovi insediamenti.



(Ee)

CLASSE IIIa5 Porzioni di territorio inedificate, caratterizzate da processi geomorfici recenti a pericolosità molto elevata.
Non idonee a nuovi insediamenti.



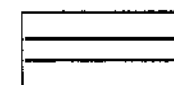
(Em)

CLASSE IIIb1 Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente.

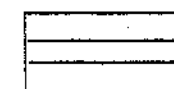


(Eb)

CLASSE IIIb2 Porzioni di territorio edificate in settori a pericolosità molto elevata riconducibili alla Fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.



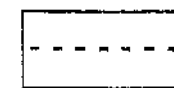
Delimitazione fascia non utilizzabile a fini urbanistici lungo i canali.



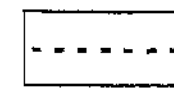
Delimitazione fascia non utilizzabile a fini urbanistici lungo fossi e bealere.

DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI

(Piano Stralcio delle Fasce Fluviali - L. 18 Maggio, 1989, n°183).



Limite tra la Fascia B e la Fascia C.



Limite esterno della Fascia C.



P.R.G.C. VIGENTE

COMUNE DI CUNEO



PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONALE PIEMONTE 8.12.1977 N.36 E SUCC.VE MOD. IN

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE N. 146 - 2790
DEL 14.10.1966 E SUCCESSIVE VARIANTE**

assetto generale 1:10000

2

- LIMITE COMUNALE
- DELINEAZIONE DELLE AREE
- IMPIANTI SONDIZIARI
- RISPETTO AREA REPERITORI
- RISPETTO CIMITERIALE
- DELINEAZIONE CENTRO STORICO
- AREE RESIDENZIALI
- AREE INEDIFICABILI
- SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
- AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (ART. 21)
- AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ART. 22)
- PARCHI PUBBLICI
- AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE
- SERVIZI DI PERTINENZA DELLE AREE PRODUTTIVE
- ATTIVITA' ANTICHIARI, COMMERCIALI, PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA
- PARCO DELLA NATURA
- DELINEAZIONE RIASSETTO IDROGEOLOGICO
- NUCLEI FRAZIONALI EXTRA URBANI DI FORMAZIONE RURALE
- ARCHI PANORAMICI
- ISOLA ECOLOGICA

S

AREE PER SERVIZI (ART. 21)

- S 1 = ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E PROOBBLIGO
- S 2 = SPAZI PUBBLICI A PARCO GIOCO SPORT
- S 3 = PARCHEGGI PUBBLICI
- S 4 = ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- S 5 = ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
- S 6 = PARCHEGGI SOTTERRANEI - ATTIVITA' COMMERCIALI, DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE

F

AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE:

- F 1 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F 2 = PARCHI PUBBLICI URBANI
- F 3 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE (MILITARI, CARCERARIE, TELEFONICHE, ELETTRICHE, TRASPORTI, NETTEZZA URBANA, CULTURALI, FINANZIARIE, ECC.)
- F 4 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE FIERISTICO, TERMALI E RICETTIVE
- F 5 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE AD USO DIREZIONALI, PROFESSIONI, COMMERCIALI, ESPOSITIVE E RESIDENZIALI DI SUPPORTO E DI SERVIZIO
- F 6 = SERVIZI ED ATTREZZATURE ANNONARIE, MERCATI, INTERMODALI, ECC.
- F 7 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE, SOCIO SANITARIE ED OSPEDALIERE
- *F8

H

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE:

- H 1 = AREE A COLTURE ORTICOLE O FLORICOLE SPECIALIZZATE
- H 2 = AREE A COLTURE LEGNOSE SPECIALIZZATE
- H 3 = AREE A SEMINATIVO
- H 4 = AREE A BOSCO E A COLTIVAZIONE INDUSTRIALE DEL LEGNO
- H 5 = AREE INCOLTE ED IMPRODUTTIVE

*F8 = AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PARA SANITARIE - POLO AMMINISTRATIVO DIREZIONALE - POLO DI FORMAZIONE

R 3 = EDIFICARE, IN TUTTO O IN PARTE, DA MANIFESTARE LO STATO DI FATTO SENZA INCENTIVI DI VOLONTA'

R 4 = DA ATTEZZARE PER NUOVO IMPIANTO:

R4-A = AREA VIA BODINA

R4-CC- AREA DI CONFRERIA

R4-B = AREA CORSO FRANCIA

R4-F = AREA DI MARTINETTO

R4-C = AREA DEI BONGIOANNI

R4-HA= AREA TETTI ODELLA

R4-CB= AREA SAN BENIGNO

R4-CM= AREA MADONNA DELL'OLMO

R4-CS= AREA SPINETTA

R4-D = AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DEL CAMPO DI ATLETICA

R4-E = AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DI C.SO S. SANTAROSA

AREE PRODUTTIVE

P 1 = IMPIANTI ESISTENTI DA CONFERMARE E/O AMPLIARE

P1-A = MEDIA E GRANDE INDUSTRIA

P1-B = PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

P1-C = ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI IN AREE NON AGRICOLE E NON PROPRIE

P 2 = NUOVI IMPIANTI

P2-A = NUOVO IMPIANTO ED ESPANSIONE

P2-B = PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

P2-C = ARTIGIANATO E COMMERCIO A SERVIZIO DELLE RESIDENZE

P 3 = IMPIANTI ESTRATTIVI ED ATTREZZATURE ANNESSE

P 4 = IMPIANTI ED ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE

= PARCO DELLA NATURA

= VINCOLO IDROGEOLOGICO

PN

VI

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE

Scala 1:10.000

TAV. 1



**NORME DI ATTUAZIONE E
SCHEDE DI ZONA DI P.R.G.C. - VIGENTE
ZONE: R4 - H - S2 - S3 - S4**

Art. 11 - R4

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Rappresenta l'insediamento urbano di edilizia privata ed economico popolare, di nuovo impianto.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata
- residenze di edilizia economico-popolare
- servizi per l'istruzione di interesse comune e centri di servizio
- parcheggi pubblici e privati
- attività direzionali, commerciali
- servizi di interesse generale
- servizi per parco, gioco
- attività artigianale di servizio, non nocivo e molesto, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo.

Interventi ammessi:

- nuovo impianto
- manutenzione ordinaria e straordinaria

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, salvo ove disposto diversamente, è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi per l'edilizia privata e per la popolare, nonché alla inclusione nel P.P.A., salvo le deroghe fissate dall'articolo 33 - 7^a e 8^a comma della L.R.U.

Gli spazi residenziali ed a servizi, individuati all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, così come indicati nella cartografia di piano, hanno valore esclusivamente quantitativo e rappresentativo, demandando la loro organizzazione territoriale in sede di formazione dello strumento stesso.

Per gli immobili esistenti compresi in tali aree, fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di qualsiasi modificazione delle attuali destinazioni d'uso ed incrementi volumetrici.

Nelle zone d'insediamento commerciale A.4. Addensamenti commerciali urbani minori – sono ammessi gli interventi con le prescrizioni di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 24 delle presenti norme.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ambientale e culturale di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R 4 nell'apposita cartografia allegata sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (R4-A, R4-B) per le aree cittadine e da una sigla letterale (R4-CM, R4-CS.....) per i nuovi impianti extra urbani.

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni di uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da applicare ecc.

In sintesi, si elencano le sub-aree con la loro individuazione:

R4-A = area Via Bodina

R4-B = area Corso Francia

R4-C = area ex Bongioanni

R4-D = area di Campo Atletica

R4-E = area di C.so Santorre Santarosa

R4-F = area di Martinetto

R4-BG = area di Borgo San Giuseppe

R4-CB = area San Benigno

R4-CC = area di Confreria

R4-CM= area Madonna dell' Olmo

R4-CS = area Spinetta

R4-HA = area di Tetti Odella

R4-MO = area Madonna dell' Olmo

Art. 14 -H
AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

Si riferiscono alle aree destinate all'esercizio delle attività agricole.

PRESCRIZIONI

Sono consentiti interventi diretti a facilitare e migliorare la produzione agricola e la residenza dei lavoratori agricoli direttamente interessati.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.U.R.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse:

- attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze rurali
- isola ecologica

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo senza incremento di volume dell'esistente
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione in funzione esclusiva della conduzione dei fondi sulla base dell'art. 9 lettera a) della L.N. n.10/1977
- nuovo impianto di attività artigianali e produttive di supporto alle attività di prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli esercitate dagli operatori previsti dall'art. 25 della L.U.R.
- e ammessa la costruzione di fabbricati accessori con superficie coperta non superiore a mq. 20 ed altezza non superiore a m. 2,60 alla linea di gronda, ad uso esclusivo di deposito attrezzi e derrate agricole, da parte di non imprenditori agricoli per una sola volta. Qualora sia già presente sul fondo un manufatto avente le caratteristiche di cui sopra, potrà essere ammessa la realizzazione di semplice tettoia completamente aperta sui quattro lati od in aderenza al manufatto di cui sopra e con le dimensioni sopra riportate.

Gli interventi di cui al presente comma sono ammissibili su lotto di intervento avente superficie non inferiore al lotto minimo di mq. 1500.

- e' ammessa la formazione di "orti urbani" mediante il frazionamento di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:
 - i capanni ad uso ricoveri attrezza abbiano dimensione non superiore a m. 2 x 1,50 con

altezza non superiore a m. 2,60 alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ligneo con particolare salvaguardia dell' inserimento estetico nella realtà agricola

- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all' interno del comparto di intervento
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata di quinta verde
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe
- l' attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi

In particolare:

1) Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni sono ammessi:

- per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi ed ad assicurarne la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione
- in sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di superficie utile esistente non superiore al 20% del preesistente per unità abitativa purché connessa con l'attività produttiva agricola
- adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge
- il recupero dei vani aperti od a destinazione diversa all'abitazione, per ampliamenti di singola unità abitativa, è ammesso, al fine di migliorare il grado di abitabilità dell' edificio, purché non venga alterata la superficie residenziale totale esistente. Per le superfici residenziali che si liberano dovrà essere stipulato apposito atto notarile, trascritto e registrato, di impegno al non utilizzo ai fini abitativi
- non sono consentiti ampliamenti volumetrici per gli edifici di notevole carattere architettonico e culturale individuati in cartografia (Tav. D1 e D2) per i quali sono ammessi soltanto il restauro e il risanamento conservativo; altri interventi possono essere ammessi solo se in presenza di apposito strumento urbanistico esecutivo.

2) Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G. (ad eccezione degli edifici realizzati antecedentemente al 10.6.1969 - data di adozione della V.O. al P.R.G.) anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario o dall' imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

- il recupero ad uso abitativo dei fabbricati di cui sopra dovrà essere effettuato senza aumento del numero delle unità abitative esistenti;
- gli edifici privi di unità abitative esistenti non possono essere trasformati in volumi abitativi;

- gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati con tipologie edilizie e costruttive, materiali e colori tipici delle zone rurali del cuneese, con particolare salvaguardia dell'estetica ambientale;
- per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive;
- a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, agrituristici e paralberghieri nonché ad usi produttivi, limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola, che siano organizzate e operino con il solo lavoro professionale, anche manuale, del titolare ed eventualmente con quello dei suoi familiari
- degli edifici di cui sopra non è consentito alcun ampliamento volumetrico, ma solo interventi di manutenzione, recupero, restauro e ristrutturazione edilizia
- gli insediamenti produttivi e civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e modi indicati dal Comune
- l'entità dei volumi edilizi abitativi e civili e produttivi di cui sopra in aziende agricole attive, deve essere giustificata da un'analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni
- il recupero ad uso abitativo di edifici abbandonati (di cui sopra) da parte anche di non imprenditori agricoli a titolo principale, è ammesso purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia purché vengano corrisposti gli oneri fiscali dell'art. 3 della L.N. n. 10/1977, facendo salva la possibilità, derivante da particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, di incremento volumetrico pari al 20% del volume residenziale esistente qualora non esistano in aderenza porzioni rustiche recuperabili, e previa demolizione di pari volume non residenziale esistente separato, privo di interesse ambientale o documentario.

3) Gli interventi di nuova edificazione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni (non comprese nei punti precedenti ed in eccedenza ai valori fissati dall'art. 9/d della L.N. n. 10/1977) sono sempre ammessi purché:

- siano eseguiti dagli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L.N. 153/75, dai proprietari non coltivatori e dai beneficiari di cui all'art. 2 L.R. n. 63 del 12.10.1978.
- la consistenza delle unità abitative da eseguire derivi dalla titolarità dei richiedenti, meglio precisata al precedente alinea, e da una precisa indicazione di politica aziendale riferita ad un arco temporale almeno decennale, fermo restando che può essere concessa solo un'unità abitativa per ogni titolare di brevetto di imprenditore agricolo facente parte dell'azienda stessa, con esclusione del coniuge.
- qualora nell'azienda agricola esistano altre unità abitative poste in edifici ad uso residenziale, queste concorrono alla verifica del rapporto brevetto/unità abitative necessarie all'azienda agricola, solo quando la loro costruzione sia stata autorizzata dopo il 7.2.1950 - data di approvazione del Piano Guidi.

- la destinazione dell'immobile sia vincolata, a mezzo di atto notarile di impegno, trascritto e registrato, ai sensi dell'art. 25 - 6 comma della L.R.U.
- non siano previsti trasferimenti di cubatura tra aziende diverse, ai sensi dell'art. 25 - 17 comma della L.R.U. e la densità volumetrica fondiaria sia calcolata riferendola alle colture in atto e in progetto nei modi e nelle forme fissate dall'art. 25 - 11^a, 15^a, 16^a e 17^a comma della L.R.U.

Sono escluse dal volume edificabile, determinato nei modi di cui sopra, le attrezzature ed infrastrutture aziendali quali stalle, serre, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi purché nel rispetto dei limiti di rapporto percentuale di copertura.

- il lotto minimo di mq. 1500, necessario per l'intervento edilizio abitativo, dovrà essere reperito di norma nell'ambito dell'appezzamento, facente parte dell'azienda agricola, avente maggior superficie ovvero in altro di minor superficie qualora sia accertata diversa necessità da parte dell'imprenditore agricolo sulla base della politica aziendale in atto.

4) E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché in conformità a quanto previsto dall'art. 25 - 7^a e 8^a comma della L.R.U.

5) Gli edifici con destinazione residenziale, non connessa con l'attività produttiva agricola, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e purché eseguiti con licenza o concessione edilizia non successivamente annullata e non in contrasto con essa, sono confermati alla destinazione attuale.

Gli interventi ammessi per gli edifici di cui al precedente n. 5 sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.
- per gli edifici privi di valore storico-culturale e/o realizzati dopo il 7.2.1950 - data di approvazione del Piano Guidi - possono essere ammessi interventi di modifica prospettica a condizione che non vadano ad alterare il volume residenziale e le altezze esistenti
- è ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo di autorimesse private, (senza incidere sulla densità volumetrica fondiaria dell'area di appartenenza) lungo i confini posteriori e/o laterali, purché:
 - entro i limiti del rapporto di copertura complessivo del lotto pari al 30%;
 - la loro altezza esterna massima non superi i metri 3,00;
 - siano ubicate ad almeno mt. 10 dai fabbricati principali esistenti sul lotto d'intervento;
 - la loro altezza interna non sia inferiore a mt. 2,00 per le autorimesse fino a 9 posti auto ed a mt. 2,40 per autorimesse con un numero superiore a 9 posti auto.

6) E' ammesso il nuovo impianto di attività artigianali e produttive di supporto quando siano strettamente collegate alla produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, derivanti dalla coltivazione dei fondi, purché documentabili come tali. In tal caso il nuovo insediamento sarà subordinato alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo, redatto tenendo conto delle norme fissate per gli impianti produttivi, che dovrà contenere anche impegno notarile di destinazione di cui all'art. 25 della L.R.U. 6^a comma.

- 7) Sono confermati gli edifici esistenti adibiti a usi extra agricoli, individuati nella cartografia di P.R.G. o esistenti alla data di adozione del P.R.G. stesso, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Detti edifici potranno essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso esistente.

Per provata e documentata necessità aziendale sono ammessi gli ampliamenti degli edifici di cui sopra, una volta sola, fino al 50% della superficie utile coperta esistente, sempre comunque nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50% del lotto in proprietà.

Per gli edifici con destinazione commerciale, individuati negli addensamenti A.4. Addensamenti commerciali urbani minori e A.5. Addensamenti commerciali extraurbani, sono ammessi gli interventi con le prescrizioni di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 24 delle presenti norme.

- 8) Le costruzione di stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse nei limiti del rapporto di superficie previsto nella tabella per le zone H e pari al 30%, senza che il volume venga computato in quello realizzabile.

La costruzione di stalle anche di tipo industriale dovrà soggiacere alle disposizioni fissate dalla L.R. n. 15/1977 e dalla L.N. n. 319/1976 (Merli) e la concessione sarà di tipo oneroso, qualora ne ricorrano i presupposti.

Condizioni

L'attuazione degli interventi riguardanti gli edifici di cui ai punti 2) 6) e 7) del presente articolo è subordinata al loro inserimento nel P.P.A. fatte salve le deroghe di cui all'art. 33 della L.R.U.

Le concessioni per gli edifici di cui sopra saranno subordinate al pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della L.N. n. 10/1977.

Ai sensi dell'art. 27 - 7 ^ comma della L.R.U. le distanze tra i ricoveri animali e le abitazioni, laboratori ed opifici ivi compresa l'abitazione del proprietario o conduttore del fondo, deve essere non inferiore a m. 20, salvo i seguenti casi particolari:

PORCILAIE

- sino a 20 capi m. 20
- da 21 a 500 capi m. 100
- oltre 500 capi m. 200

STALLE (O ALLEVAMENTI A STABULAZIONE LIBERA) ALL'APERTO PER BOVINI

- sino a 60 capi m. 20
- in tale fascia di rispetto sono ammessi gli ampliamenti delle stalle esistenti per bovini e rilocalizzazione di altre con possibilità di ospitare non più di 60 capi, mantenendo in ogni caso, la distanza minima esistente tra fabbricati di civile abitazione e la esistente stalla bovini

- da 61 a 200 capi m. 50
- oltre 200 capi m. 100

nel caso di allevamenti a stabulazione libera con recinto esterno alla stalla, le distanze sono calcolate dal limite del recinto stesso.

STALLE PER SANATI

- sino a 50 capi m. 20
- da 51 a 200 capi m. 150
- oltre 200 capi m. 200

RICOVERI PER POLLI, CONIGLI, SELVAGGINA E ALTRI ANIMALI DA CORTILE

- sino a 1000 capi m. 20
- da 1001 a 10000 capi m. 100
- oltre 10000 capi m. 200

CONCIMAIE per stalle di nuova costruzione

- da abitazioni m. 50
- da corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali) m. 50
- dai fiumi m. 50
- da strade pubbliche e spazi pubblici m. 50

CONCIMAIE di stalle esistenti, ampliate o rilocalizzate fino a 60 capi

- da abitazioni m. 20
- da corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali) m. 50
- dai fiumi m. 50
- da strade pubbliche e spazi pubblici m. 50

Le concimaie devono essere costruite con muretto di contenimento letame (almeno su due lati) , con platea di materiale impermeabile e con inclinazione verso il pozzetto di raccolta del liquame.

Le distanze come sopra specificate (ricoveri animali e concimaie) non si applicano per l'abitazione del proprietario o conduttore per la quale rimane invariato quanto stabilito al 3 ^ comma del presente paragrafo, cioè non inferiore a m. 20.

Sempre nel rispetto di quanto fissato dal presente articolo alla voce "norme di intervento" nelle aree di rispetto derivanti da ricoveri animali esistenti, potranno essere realizzate nuove abitazioni, purché a distanza dai ricoveri stessi non inferiore di mt. 20.

Analogamente potranno essere realizzate ristrutturazioni od ampliamenti di edifici residenziali esistenti all'interno dell'area di rispetto di m. 20.

In ogni caso non è assolutamente ammessa la comunicazione diretta con locali ad uso abitazione ed è necessaria la realizzazione di un vano di collegamento completamente aperto su un lato verso l'esterno, anche se trattasi di ricoveri di animali di piccole dimensioni.

Analogamente è ammesso l' ampliamento di allevamenti esistenti, con possibilità di riduzione non inferiore alla metà delle distanze riportate nell' elenco di cui sopra, previo assenso scritto dei terzi compresi nella fascia di rispetto con distacco comunque: non inferiore a m. 20 dagli edifici stessi, con un limite massimo di 200 capi e relativamente alla fascia corrispondente al numero dei capi.

L'ampliamento delle porcilaie dovrà rispettare in ogni caso la distanza minima di m. 200 dalle aree di P.R.G. classificate:"R" ,"F", "S2", "P" ed "S5" e dovrà essere realizzato dal lato opposto a dette aree da salvaguardare.

Per le stalle esistenti, nelle fasce di rispetto di cui al seguente comma, è ammesso l'ampliamento fino al doppio dei capi esistenti nell'azienda agricola, comunque tale da non superare i 60 capi, con esclusione dei sanati, suini e allevamenti classificati industriali, a norma delle vigenti leggi.

In ogni caso le stalle o i ricoveri per allevamenti di qualsiasi specie animale devono essere ubicati ad una distanza non inferiore a metri 250 dal limite delle aree residenziali "R" di ciascun centro abitato e dalle aree classificate quali servizi "F" dal vigente P.R.G.

Per quanto attiene le aree: "S2" - il verde -, "P" -produttive -, "S5" - servizi alle attività produttive,- le distanze predette sono fissate in m. 100 nei casi generali con un massimo di m. 200 per le porcilaie con più di 21 capi.

Le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a m. 100 dal limite delle aree "R", "F" , "S2", "P" ed "S5".

Le presenti disposizioni tengono conto della previsione di apposita zona destinata agli insediamenti di allevamenti di tipo industriale per i quali è, ovviamente, fatta salva l'applicazione delle norme previste dalla Legge Merli (area P2A) -

Vincoli

L' attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Sono individuate nell' apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica le classi di aree ripartite secondo la densità volumetrica fondiaria fissata dall' art. 25 della L.R.U., rimandando per le caratteristiche edificatorie alle allegate tabelle di Piano.

H 1 - aree a colture orticole o floricole specializzate mc/mq. 0,05

H 2 - aree a colture legnose specializzate mc/mq. 0,03

H 3 - aree a seminativo mc/mq. 0,02

H 4 - aree a bosco ed a coltivazione industriale del legno mc/mq. 0,01 in misura non superiore a 5 Ha per azienda

H 5 - aree incolte ed improduttive

H 6 - aree a colture protette in serre fisse mc/mq.0,06

Art. 12 - S - AREE PER SERVIZI

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La loro localizzazione è indicata nelle tavole di Piano.

PRESCRIZIONI

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa, sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.R.U., come dotazione minima, rimandando per la quantificazione di ogni area all'apposita tabella allegata.

L'intervento sulle aree a servizi - da attuarsi di norma mediante S.U.E. di iniziativa pubblica - è riservato, in via principale, alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, a seguito di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali per gli interventi terziari nel sottosuolo avverrà successivamente all'approvazione di una specifica variante del P.R.C.C. ai sensi dei combinati disposti degli artt. 17 e 40 della L.R.U. . Non risultano sottoposti a tale procedura solo gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o privati di uso pubblico.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse:

sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:

S 1 - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

S 2 - aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

S 3 - aree per parcheggi pubblici;

S 4 - aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.

S 5 - aree afferenti le attività produttive e terziarie;

S 6 - parcheggi sotterranei con attività commerciali, di servizio, di interesse generale.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, negli edifici esistenti.

Sono confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale e subordinata alla formazione di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R.U., salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della L.R.U.

In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici, ferme restando le quote complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

Nella zona S 2 in cartografia sono anche individuati gli impianti sportivi privati. Gli ampliamenti e nuove realizzazioni di attrezzature sportive sono sempre ammessi mentre l'ampliamento delle sedi sociali non deve superare il 50% della superficie lorda di pavimento esistente.

Nelle zone S 4 il rapporto fra le destinazioni ammesse e residenze di supporto e di servizio non deve essere superiore per le citate residenze al 30% della superficie lorda complessiva dell'intervento, con esclusione della superficie dei piani sottotetto ed interrato.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale di cui all'art. 7, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R.U.

AREE per SPAZI PUBBLICI a PARCO e GIOCO	IL VERDE			S2
	ART. 12	Pag. 25	NdA	

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	496.070
- Superfici previste	mq.	1.534.778
- Superfici Totali	mq.	2.030.848

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Sono determinate in sede di P.T.E. e strumenti urbanistici esecutivi

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici, strumenti urbanistici esecutivi

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S2 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.

AREE per PARCHEGGI PUBBLICI	IL PARCHEGGIO			S3
	ART. 12	Pag. 25	NdA	

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	134.585
- Superfici previste	mq.	95.305
- Superfici Totali	mq.	229.890

DESTINAZIONI COMPATIBILI

B) CARATTERISTICHE ORGANIZZATIVE

- Sono determinate in sede di P.T.E., strumenti urbanistici esecutivi

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici, strumenti urbanistici esecutivi

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S3 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.

AREE per SPAZI PUBBLICI di INTERESSE COMUNE, ATTIVITA' COMMERCIALI, ANNONARIE, etc.	I CENTRI di SERVIZIO ART. 12 Pag. 25 NdA	S4
---	---	-----------

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	217.845
- Superfici previste	mq.	80.368
- Superfici Totali	mq.	298.213

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Sono determinate in sede di P.T.E., strumenti urbanistici esecutivi o progetti specifici

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici di Opere Pubbliche, strumenti urbanistici esecutivi con convenzionamenti

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S4 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE	L'AGRICOLO ART. 14 Pag. 31 NdA	H
---	---	----------

A) CARATTERISTICHE dell' AREA

- Superficie territoriale complessiva	Ha	10.317,2683
---------------------------------------	----	-------------

DESTINAZIONI d'USO AMMESSE

- Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze rurali
- Attività artigianali e produttive di supporto
- Recupero degli edifici non più necessari ed abbandonati

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- lotto minimo d'intervento	mq	1500
- densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0,05 : 0,01 secondo le classi di coltura
- rapporto di copertura (sul lotto minimo)	mq/mq	20% residenza + 30% attrezzature ed infrastrutture
- altezza massima	mt	7,50
- distacchi dai confini	mt	5
- distacchi dalle strade		Minimo mt 6 e rispetto art. 15 (I3, Punto1)
- distacchi tra edifici ad uso abitazione		Non inferiore a mt 10
- distacchi dagli edifici ad uso agricolo		Varie (disciplinati dall'art. 14)

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione, con le prescrizioni di cui all'art. 14;
- Sono ammessi modesti ampliamenti con le prescrizioni di cui all'articolo 14;
- Sono ammessi interventi di recupero con le prescrizioni di cui all'articolo 14;
- Il distacco dei silos dai confini sia pari all'altezza degli stessi;
- è ammesso lo stoccaggio temporaneo di rifiuti differenziati non nocivi né inquinanti, individuato con apposita simbologia nelle Planimetrie di Piano, nell'area denominata "Isola Ecologica" per centro di raccolta rifiuti, ai sensi della legge nazionale n. 441 del 29/10/87. In detta area l'Amministrazione Comunale potrà realizzare i manufatti e le strutture necessarie per il corretto funzionamento e gestione del centro, sulla base della vigente normativa in proposito.

VARIANTE N. 29 AL P.R.G.C.

COMUNE DI CUNEO



PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 6.XII.1977 N.38 E SUCC.VI 800.NI

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 148 - 1979
DEL 14.10.1988 E SUCCESSIVE VARIANTI.**

assetto generale 1:10000

2

- LIMITE COMUNALE
- DELIMITAZIONE DELLE AREE
- IMPIANTI FERROVIARI
- RISPETTO AREA DEPURATORE
- RISPETTO CIMITERIALE
- DELIMITAZIONE CENTRO STORICO
- AREE RESIDENZIALI
- AREE INEDIFICABILI
- SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
- AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (ART. 21)
- AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ART. 22)
- PARCHI PUBBLICI
- AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE
- SERVIZI DI PERTINENZA DELLE AREE PRODUTTIVE
- ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI, PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA
- PARCO DELLA NATURA
- DELIMITAZIONE RIASSETTO IDROGEOLOGICO
- NUCLEI FRAZIONALI EXTRA URBANI DI FORMAZIONE RURALE
- ARCHI PANORAMICI
- ISOLA ECOLOGICA

S

AREE PER SERVIZI (ART. 21)

- S 1 = ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E PREOBBLIGO
- S 2 = SPAZI PUBBLICI A PARCO GIOCO SPORT
- S 3 = PARCHEGGI PUBBLICI
- S 4 = ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- S 5 = ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
- S 6 = PARCHEGGI SOTTERRANEI - ATTIVITA' COMMERCIALI, DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE

F

AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE:

- F 1 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DELL'ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE
- F 2 = PARCHI PUBBLICI URBANI
- F 3 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE (MILITARI, CARCERARIE, TELEFONICHE, ELETTRICHE, TRASPORTI, NETTEZZA URBANA, CULTURALI, FINANZIARIE, ECC.)
- F 4 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE FIERISTICO, TERMALI E RICETTIVE
- F 5 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE AD USO DIREZIONALI, PROFESSIONI, COMMERCIALI, ESPOSITIVE E RESIDENZIALI DI SUPPORTO E DI SERVIZIO
- F 6 = SERVIZI ED ATTREZZATURE ANNONARIE, MERCATALI, INTERMODALI, ECC.
- F 7 = SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE, SOCIO SANITARIE ED OSPEDALIERE

*F8

H

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE:

- H 1 = AREE A COLTURE ORTICOLE O FLORICOLE SPECIALIZZATE
- H 2 = AREE A COLTURE LEGNOSE SPECIALIZZATE
- H 3 = AREE A SEMINATIVO
- H 4 = AREE A BOSCO E A COLTIVAZIONE INDUSTRIALE DEL LEGNO
- H 5 = AREE INCOLTE ED IMPRODUTTIVE

*F8 = AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PARA SANITARIE - POLO AMMINISTRATIVO DIREZIONALE - POLO DI FORMAZIONE.

R 3 = EDIFICATE, IN TUTTO O IN PARTE, DA MANTENERE ANCHE
STATO DI FATTO SENZA INCREMENTI DI VOLUME

R 4 = DA ATTEZZARE PER NUOVO IMPIANTO:

R4-A = AREA VIA BODINA	R4-CC = AREA DI CONFRERIA
R4-B = AREA CORSO FRANCIA	R4-F = AREA DI MARTINETTO
R4-C = AREA EX BONGIOANNI	R4-HA = AREA DI TETTI ODELLA
R4-CB = AREA SAN BENIGNO	R4-PI = AREA PICCAPIETRA
R4-CN = AREA MADONNA DELL'OLMO	
R4-CS = AREA SPINETTA	
R4-D = AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DEL CAMPO DI ATLETICA	
R4-E = AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DI C.SO S. SANTAROSA	

AREE PRODUTTIVE

P 1 = IMPIANTI ESISTENTI DA CONFERMARE E/O AMPLIARE

P1-A = MEDIA E GRANDE INDUSTRIA
P1-B = PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO
P1-C = ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI IN AREE NON
AGRICOLE E NON PROPRIE

P 2 = NUOVI IMPIANTI

P2-A = NUOVO IMPIANTO ED ESPANSIONE
P2-B = PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO
P2-C = ARTIGIANATO E COMMERCIO A SERVIZIO DELLE
RESIDENZE

P 3 = IMPIANTI ESTRATTIVI ED ATTREZZATURE ANNESSE

P 4 = IMPIANTI ED ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE

PN

= PARCO DELLA NATURA

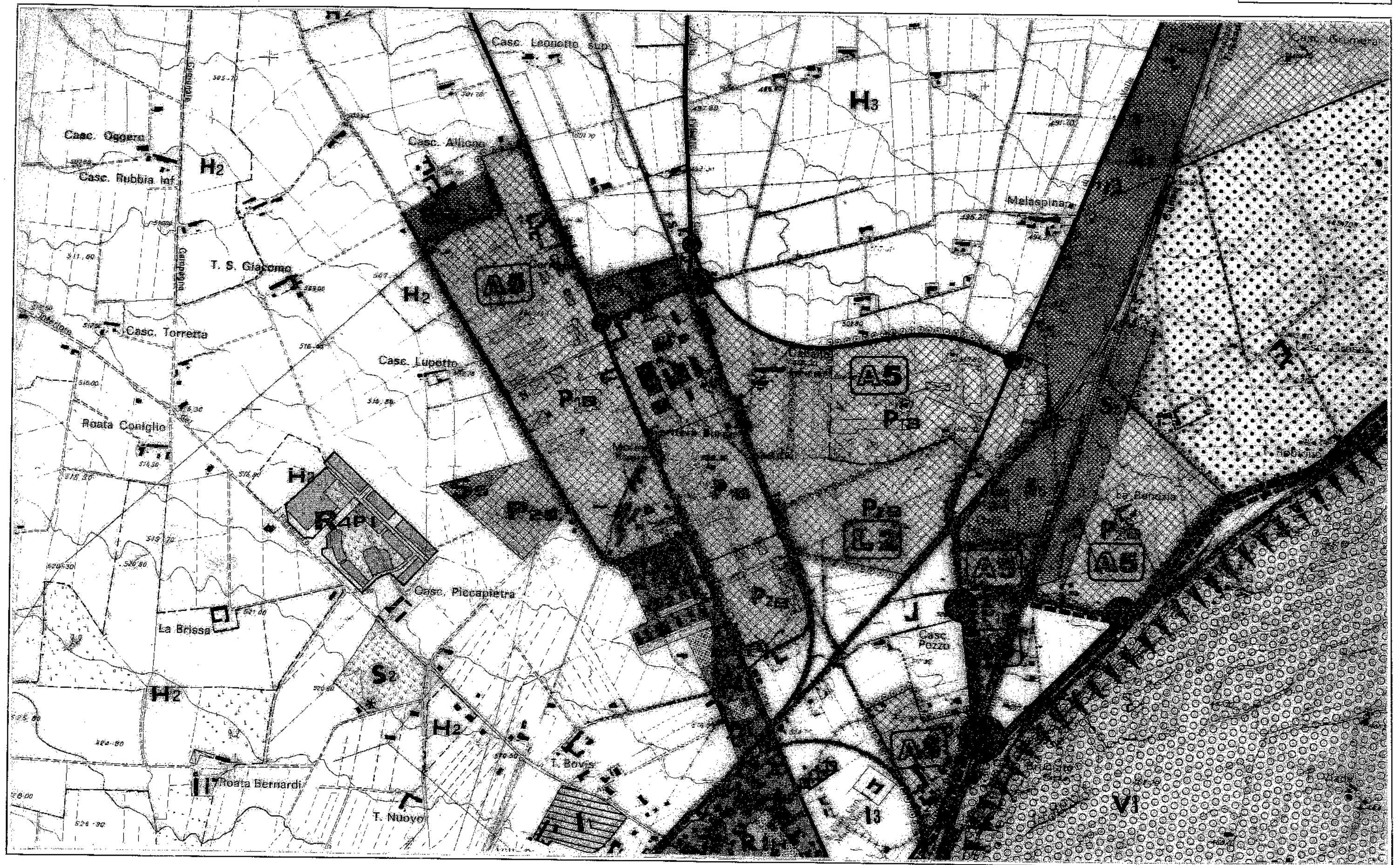
VI

= VINCOLO IDROGEOLOGICO

INSERIMENTO DELLA VARIANTE NEL P.R.G.C.

Scala 1:10.000

TAV. 3



**NORME DI ATTUAZIONE
DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL P.R.G.C. - VARIANTE
ZONE: R4PI – H – S2 – S3 – S4**

Art. 11 - R4

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Rappresenta l'insediamento urbano di edilizia privata ed economico popolare, di nuovo impianto.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata
- residenze di edilizia economico-popolare
- servizi per l'istruzione di interesse comune e centri di servizio
- parcheggi pubblici e privati
- attività direzionali, commerciali
- servizi di interesse generale
- servizi per parco, gioco
- attività artigianale di servizio, non nocivo e molesto, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo.

Interventi ammessi:

- nuovo impianto
- manutenzione ordinaria e straordinaria

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, salvo ove disposto diversamente, è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi per l'edilizia privata e per la popolare, nonché alla inclusione nel P.P.A., salvo le deroghe fissate dall'articolo 33 - 7^a e 8^a comma della L.R.U.

Gli spazi residenziali ed a servizi, individuati all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, così come indicati nella cartografia di piano, hanno valore esclusivamente quantitativo e rappresentativo, demandando la loro organizzazione territoriale in sede di formazione dello strumento stesso.

Per gli immobili esistenti compresi in tali aree, fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di qualsiasi modificazione delle attuali destinazioni d'uso ed incrementi volumetrici.

Nelle zone d'insediamento commerciale A.4. Addensamenti commerciali urbani minori – sono ammessi gli interventi con le prescrizioni di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 24 delle presenti norme.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ambientale e culturale di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R 4 nell'apposita cartografia allegata sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (R4-A, R4-B) per le aree cittadine e da una sigla letterale (R4-CM, R4-CS.....) per i nuovi impianti extra urbani.

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni di uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da applicare ecc.

In sintesi, si elencano le sub-aree con la loro individuazione:

R4-A = area Via Bodina

R4-B = area Corso Francia

R4-C = area ex Bongioanni

R4-D = area di Campo Atletica

R4-E = area di C.so Santorre Santarosa

R4-F = area di Martinetto

R4-BG = area di Borgo San Giuseppe

R4-CB = area San Benigno

R4-CC = area di Confreria

R4-CM= area Madonna dell' Olmo

R4-CS = area Spinetta

R4-HA = area di Tetti Odella

R4-MO = area Madonna dell' Olmo

R4PI = area di Piccapietra

Art. 14 -H
AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

Si riferiscono alle aree destinate all'esercizio delle attività agricole.

PRESCRIZIONI

Sono consentiti interventi diretti a facilitare e migliorare la produzione agricola e la residenza dei lavoratori agricoli direttamente interessati.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.U.R.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse:

- attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze rurali
- isola ecologica

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo senza incremento di volume dell'esistente
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione in funzione esclusiva della conduzione dei fondi sulla base dell'art. 9 lettera a) della L.N. n.10/1977
- nuovo impianto di attività artigianali e produttive di supporto alle attività di prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli esercitate dagli operatori previsti dall'art. 25 della L.U.R.
- è ammessa la costruzione di fabbricati accessori con superficie coperta non superiore a mq. 20 ed altezza non superiore a m. 2,60 alla linea di gronda, ad uso esclusivo di deposito attrezzi e derrate agricole, da parte di non imprenditori agricoli per una sola volta. Qualora sia già presente sul fondo un manufatto avente le caratteristiche di cui sopra, potrà essere ammessa la realizzazione di semplice tettoia completamente aperta sui quattro lati od in aderenza al manufatto di cui sopra e con le dimensioni sopra riportate.

Gli interventi di cui al presente comma sono ammissibili su lotto di intervento avente superficie non inferiore al lotto minimo di mq. 1500.

- è ammessa la formazione di "orti urbani" mediante il frazionamento di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:
 - i capanni ad uso ricoveri attrezza abbiano dimensione non superiore a m. 2 x 1,50 con

altezza non superiore a m. 2,60 alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ligneo con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nella realtà agricola

- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata di quinta verde
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi

In particolare:

1) Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni sono ammessi:

- per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi ed ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione
- in sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di superficie utile esistente non superiore al 20% del preesistente per unità abitativa purché connessa con l'attività produttiva agricola
- adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge
- il recupero dei vani aperti od a destinazione diversa all'abitazione, per ampliamenti di singola unità abitativa, è ammesso, al fine di migliorare il grado di abitabilità dell'edificio, purché non venga alterata la superficie residenziale totale esistente. Per le superfici residenziali che si liberano dovrà essere stipulato apposito atto notarile, trascritto e registrato, di impegno al non utilizzo ai fini abitativi
- non sono consentiti ampliamenti volumetrici per gli edifici di notevole carattere architettonico e culturale individuati in cartografia (Tav. D1 e D2) per i quali sono ammessi soltanto il restauro e il risanamento conservativo; altri interventi possono essere ammessi solo se in presenza di apposito strumento urbanistico esecutivo.

2) Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G. (ad eccezione degli edifici realizzati antecedentemente al 10.6.1969 - data di adozione della V.O. al P.R.G.) anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario o dall'imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

- il recupero ad uso abitativo dei fabbricati di cui sopra dovrà essere effettuato senza aumento del numero delle unità abitative esistenti;
- gli edifici privi di unità abitative esistenti non possono essere trasformati in volumi abitativi;

- gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati con tipologie edilizie e costruttive, materiali e colori tipici delle zone rurali del cuneese, con particolare salvaguardia dell'estetica ambientale;
- per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive;
- a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, agrituristici e paralberghieri nonché ad usi produttivi, limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola, che siano organizzate e operino con il solo lavoro professionale, anche manuale, del titolare ed eventualmente con quello dei suoi familiari
- degli edifici di cui sopra non è consentito alcun ampliamento volumetrico, ma solo interventi di manutenzione, recupero, restauro e ristrutturazione edilizia
- gli insediamenti produttivi e civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e modi indicati dal Comune
- l'entità dei volumi edilizi abitativi e civili e produttivi di cui sopra in aziende agricole attive, deve essere giustificata da un'analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni
- il recupero ad uso abitativo di edifici abbandonati (di cui sopra) da parte anche di non imprenditori agricoli a titolo principale, è ammesso purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia purché vengano corrisposti gli oneri fiscali dell'art. 3 della L.N. n. 10/1977, facendo salva la possibilità, derivante da particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, di incremento volumetrico pari al 20% del volume residenziale esistente qualora non esistano in aderenza porzioni rustiche recuperabili, e previa demolizione di pari volume non residenziale esistente separato, privo di interesse ambientale o documentario.

3) Gli interventi di nuova edificazione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni (non comprese nei punti precedenti ed in eccedenza ai valori fissati dall' art. 9/d della L.N. n 10/1977) sono sempre ammessi purché:

- siano eseguiti dagli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell' art. 12 della L.N. 153/75, dai proprietari non coltivatori e dai beneficiari di cui all' art. 2 L.R. n. 63 del 12.10.1978.
- la consistenza delle unità abitative da eseguire derivi dalla titolarità dei richiedenti, meglio precisata al precedente alinea, e da una precisa indicazione di politica aziendale riferita ad un arco temporale almeno decennale, fermo restando che può essere concessa solo un' unità abitativa per ogni titolare di brevetto di imprenditore agricolo facente parte dell' azienda stessa, con esclusione del coniuge.
- qualora nell' azienda agricola esistano altre unità abitative poste in edifici ad uso residenziale, queste concorrono alla verifica del rapporto brevetto/unità abitative necessarie all' azienda agricola, solo quando la loro costruzione sia stata autorizzata dopo il 7.2.1950 - data di approvazione del Piano Guidi.

- la destinazione dell' immobile sia vincolata, a mezzo di atto notarile di impegno, trascritto e registrato, ai sensi dell' art. 25 - 6 comma della L.R.U.
- non siano previsti trasferimenti di cubatura tra aziende diverse, ai sensi dell'art. 25 - 17 comma della L.R.U. e la densità volumetrica fondiaria sia calcolata riferendola alle colture in atto e in progetto nei modi e nelle forme fissate dall' art. 25 - 11[^], 15[^], 16[^] e 17[^] comma della L.R.U.

Sono escluse dal volume edificabile, determinato nei modi di cui sopra, le attrezzature ed infrastrutture aziendali quali stalle, serre, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi purché nel rispetto dei limiti di rapporto percentuale di copertura.

- il lotto minimo di mq. 1500, necessario per l'intervento edilizio abitativo, dovrà essere reperito di norma nell'ambito dell' appezzamento, facente parte dell' azienda agricola, avente maggior superficie ovvero in altro di minor superficie qualora sia accertata diversa necessità da parte dell' imprenditore agricolo sulla base della politica aziendale in atto.

4) E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché in conformità a quanto previsto dall' art. 25 - 7[^] e 8[^] comma della L.R.U.

5) Gli edifici con destinazione residenziale, non connessa con l' attività produttiva agricola, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e purché eseguiti con licenza o concessione edilizia non successivamente annullata e non in contrasto con essa, sono confermati alla destinazione attuale.

Gli interventi ammessi per gli edifici di cui al precedente n. 5 sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.
- per gli edifici privi di valore storico-culturale e/o realizzati dopo il 7.2.1950 - data di approvazione del Piano Guidi - possono essere ammessi interventi di modifica prospettica a condizione che non vadano ad alterare il volume residenziale e le altezze esistenti
- è ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo di autorimesse private, (senza incidere sulla densità volumetrica fondiaria dell'area di appartenenza) lungo i confini posteriori e/o laterali, purché:
 - entro i limiti del rapporto di copertura complessivo del lotto pari al 30%;
 - la loro altezza esterna massima non superi i metri 3,00;
 - siano ubicate ad almeno mt. 10 dai fabbricati principali esistenti sul lotto d'intervento;
 - la loro altezza interna non sia inferiore a mt. 2,00 per le autorimesse fino a 9 posti auto ed a mt. 2,40 per autorimesse con un numero superiore a 9 posti auto.

6) E' ammesso il nuovo impianto di attività artigianali e produttive di supporto quando siano strettamente collegate alla produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, derivanti dalla coltivazione dei fondi, purché documentabili come tali. In tal caso il nuovo insediamento sarà subordinato alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo, redatto tenendo conto delle norme fissate per gli impianti produttivi, che dovrà contenere anche impegno notarile di destinazione di cui all'art. 25 della L.R.U. 6[^] comma.

- 7) Sono confermati gli edifici esistenti adibiti a usi extra agricoli, individuati nella cartografia di P.R.G. o esistenti alla data di adozione del P.R.G. stesso, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Detti edifici potranno essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso esistente.

Per provata e documentata necessità aziendale sono ammessi gli ampliamenti degli edifici di cui sopra, una volta sola, fino al 50% della superficie utile coperta esistente, sempre comunque nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50% del lotto in proprietà.

Per gli edifici con destinazione commerciale, individuati negli addensamenti A.4. Addensamenti commerciali urbani minori e A.5. Addensamenti commerciali extraurbani, sono ammessi gli interventi con le prescrizioni di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 24 delle presenti norme.

- 8) Le costruzione di stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse nei limiti del rapporto di superficie previsto nella tabella per le zone H e pari al 30%, senza che il volume venga computato in quello realizzabile.

La costruzione di stalle anche di tipo industriale dovrà soggiacere alle disposizioni fissate dalla L.R. n. 15/1977 e dalla L.N. n. 319/1976 (Merli) e la concessione sarà di tipo oneroso, qualora ne ricorrano i presupposti.

Condizioni

L'attuazione degli interventi riguardanti gli edifici di cui ai punti 2) 6) e 7) del presente articolo è subordinata al loro inserimento nel P.P.A. fatte salve le deroghe di cui all' art. 33 della L.R.U.

Le concessioni per gli edifici di cui sopra saranno subordinate al pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della L.N. n. 10/1977.

Ai sensi dell'art. 27 - 7 ^ comma della L.R.U. le distanze tra i ricoveri animali e le abitazioni, laboratori ed opifici ivi compresa l'abitazione del proprietario o conduttore del fondo, deve essere non inferiore a m. 20, salvo i seguenti casi particolari:

PORCILAIE

- | | |
|--------------------|--------|
| • sino a 20 capi | m. 20 |
| • da 21 a 500 capi | m. 100 |
| • oltre 500 capi | m. 200 |

STALLE (O ALLEVAMENTI A STABULAZIONE LIBERA) ALL'APERTO PER BOVINI

- | | |
|------------------|-------|
| • sino a 60 capi | m. 20 |
|------------------|-------|
- in tale fascia di rispetto sono ammessi gli ampliamenti delle stalle esistenti per bovini e rilocalizzazione di altre con possibilità di ospitare non più di 60 capi, mantenendo in ogni caso, la distanza minima esistente tra fabbricati di civile abitazione e la esistente stalla bovini

- | | |
|--------------------|--------|
| • da 61 a 200 capi | m. 50 |
| • oltre 200 capi | m. 100 |

nel caso di allevamenti a stabulazione libera con recinto esterno alla stalla, le distanze sono calcolate dal limite del recinto stesso.

STALLE PER SANATI

- | | |
|--------------------|--------|
| • sino a 50 capi | m. 20 |
| • da 51 a 200 capi | m. 150 |
| • oltre 200 capi | m. 200 |

RICOVERI PER POLLI, CONIGLI, SELVAGGINA E ALTRI ANIMALI DA CORTILE

- | | |
|------------------------|--------|
| • sino a 1000 capi | m. 20 |
| • da 1001 a 10000 capi | m. 100 |
| • oltre 10000 capi | m. 200 |

CONCIMAIE per stalle di nuova costruzione

- | | |
|---|-------|
| • da abitazioni | m. 50 |
| • da corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali) | m. 50 |
| • dai fiumi | m. 50 |
| • da strade pubbliche e spazi pubblici | m. 50 |

CONCIMAIE di stalle esistenti, ampliate o rilocalizzate fino a 60 capi

- | | |
|---|-------|
| • da abitazioni | m. 20 |
| • da corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali) | m. 50 |
| • dai fiumi | m. 50 |
| • da strade pubbliche e spazi pubblici | m. 50 |

Le concimaie devono essere costruite con muretto di contenimento letame (almeno su due lati) , con platea di materiale impermeabile e con inclinazione verso il pozzetto di raccolta del liquame.

Le distanze come sopra specificate (ricoveri animali e concimaie) non si applicano per l'abitazione del proprietario o conduttore per la quale rimane invariato quanto stabilito al 3 ^ comma del presente paragrafo, cioè non inferiore a m. 20.

Sempre nel rispetto di quanto fissato dal presente articolo alla voce "norme di intervento" nelle aree di rispetto derivanti da ricoveri animali esistenti, potranno essere realizzate nuove abitazioni, purché a distanza dai ricoveri stessi non inferiore di mt. 20.

Analogamente potranno essere realizzate ristrutturazioni od ampliamenti di edifici residenziali esistenti all'interno dell'area di rispetto di m. 20.

In ogni caso non è assolutamente ammessa la comunicazione diretta con locali ad uso abitazione ed è necessaria la realizzazione di un vano di collegamento completamente aperto su un lato verso l'esterno, anche se trattasi di ricoveri di animali di piccole dimensioni.

Analogamente è ammesso l' ampliamento di allevamenti esistenti, con possibilità di riduzione non inferiore alla metà delle distanze riportate nell' elenco di cui sopra, previo assenso scritto dei terzi compresi nella fascia di rispetto con distacco comunque: non inferiore a m. 20 dagli edifici stessi, con un limite massimo di 200 capi e relativamente alla fascia corrispondente al numero dei capi.

L'ampliamento delle porcilaie dovrà rispettare in ogni caso la distanza minima di m. 200 dalle aree di P.R.G. classificate: "R" , "F", "S2", "P" ed "S5" e dovrà essere realizzato dal lato opposto a dette aree da salvaguardare.

Per le stalle esistenti, nelle fasce di rispetto di cui al seguente comma, è ammesso l'ampliamento fino al doppio dei capi esistenti nell'azienda agricola, comunque tale da non superare i 60 capi, con esclusione dei sanati, suini e allevamenti classificati industriali, a norma delle vigenti leggi.

In ogni caso le stalle o i ricoveri per allevamenti di qualsiasi specie animale devono essere ubicati ad una distanza non inferiore a metri 250 dal limite delle aree residenziali "R" di ciascun centro abitato e dalle aree classificate quali servizi "F" dal vigente P.R.G.

Per quanto attiene le aree: "S2" - il verde -, "P" -produttive -, "S5" - servizi alle attività produttive,- le distanze predette sono fissate in m. 100 nei casi generali con un massimo di m. 200 per le porcilaie con più di 21 capi.

Le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a m. 100 dal limite delle aree "R", "F" , "S2", "P" ed "S5".

Le presenti disposizioni tengono conto della previsione di apposita zona destinata agli insediamenti di allevamenti di tipo industriale per i quali è, ovviamente, fatta salva l'applicazione delle norme previste dalla Legge Merli (area P2A) -

Vincoli

L' attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Sono individuate nell' apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica le classi di aree ripartite secondo la densità volumetrica fondiaria fissata dall' art. 25 della L.R.U., rimandando per le caratteristiche edificatorie alle allegate tabelle di Piano.

H 1 - aree a colture orticole o floricole specializzate mc/mq. 0,05

H 2 - aree a colture legnose specializzate mc/mq. 0,03

H 3 - aree a seminativo mc/mq. 0,02

H 4 - aree a bosco ed a coltivazione industriale del legno mc/mq. 0,01 in misura non superiore a 5 Ha per azienda

H 5 - aree incolte ed improduttive

H 6 - aree a colture protette in serre fisse mc/mq.0,06

Art. 12 - S - AREE PER SERVIZI

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La loro localizzazione è indicata nelle tavole di Piano.

PRESCRIZIONI

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa, sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.R.U., come dotazione minima, rimandando per la quantificazione di ogni area all'apposita tabella allegata.

L'intervento sulle aree a servizi - da attuarsi di norma mediante S.U.E. di iniziativa pubblica - è riservato, in via principale, alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, a seguito di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali per gli interventi terziari nel sottosuolo avverrà successivamente all'approvazione di una specifica variante del P.R.C.C. ai sensi dei combinati disposti degli artt. 17 e 40 della L.R.U. . Non risultano sottoposti a tale procedura solo gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o privati di uso pubblico.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse:

sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:

S 1 - aree per l'istruzione dell'obbligo e dei preobblighi;

S 2 - aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

S 3 - aree per parcheggi pubblici;

S 4 - aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.

S 5 - aree afferenti le attività produttive e terziarie;

S 6 - parcheggi sotterranei con attività commerciali, di servizio, di interesse generale.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, negli edifici esistenti.

Sono confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale e subordinata alla formazione di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R.U., salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della L.R.U.

In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici, ferme restando le quote complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

Nella zona S 2 in cartografia sono anche individuati gli impianti sportivi privati. Gli ampliamenti e nuove realizzazioni di attrezzature sportive sono sempre ammessi mentre l'ampliamento delle sedi sociali non deve superare il 50% della superficie lorda di pavimento esistente.

Nelle zone S 4 il rapporto fra le destinazioni ammesse e residenze di supporto e di servizio non deve essere superiore per le citate residenze al 30% della superficie lorda complessiva dell'intervento, con esclusione della superficie dei piani sottotetto ed interrato.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale di cui all'art. 7, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R.U.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI di NUOVO IMPIANTO	AREA di PICCAPIETRA			R4PI
	ART. 11	Pag. 23	NdA	

A) CARATTERISTICHE dell'AREA

- ABITANTI PREVISTI (mc/110)	n^	500	(VAR.N.29)	
- CUBATURA PREVISTA	mc	21.000	Edilizia privata	} 45.000 tot
	mc	24.000	Edilizia pubblica	
	mc.	13.500	Commerciale - Turistico ricettivo	
- SUPERFICIE TERRITORIALE	Ha	8,033		
- SUPERFICIE FONDIARIA	Ha	4,1772		
- DESTINAZIONI d'USO AMMESSE:	- residenze - attività commerciali e turistico ricettive			

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- densità volumetrica territoriale	mc/mq	0,7283	(0,6515 residenz. - 1,997 comm.)
- densità volumetrica fondiaria	mc/mq	1,4 media	
- rapporto di copertura	mq/mq	50% media (48% residenz. - 50% comm.)	
- altezza massima	mt	9,30	(3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini esterni al piano	mt	5	
- distacchi dai confini interni al piano			Indicati da S.U.E.
- distacchi dalle strade esterne al Piano			Rispetto delle indicazioni del Codice della Strada
- distacchi dalle strade esterne al Piano			Indicati dal SUE
- distacchi dagli edifici	mt	10 se pareti finestrate, indicate da S.U.E.	
		per pareti cieche o con luci	
- tipologie		Isolate, a schiera con giardini privati	

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

Strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE	L'AGRICOLA			H
	ART. 14	Pag. 31	NdA	

A) CARATTERISTICHE dell' AREA

- Superficie territoriale complessiva	Ha	10.309,2353
---------------------------------------	----	-------------

DESTINAZIONI d'USO AMMESSE

- Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze rurali
- Attività artigianali e produttive di supporto
- Recupero degli edifici non più necessari ed abbandonati

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- lotto minimo d'intervento	mq	1500
- densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0,05 : 0,01 secondo le classi di coltura
- rapporto di copertura (sul lotto minimo)	mq/mq	20% residenza + 30% attrezzature ed infrastrutture
- altezza massima	mt	7,50
- distacchi dai confini	mt	5
- distacchi dalle strade		Minimo mt 6 e rispetto art. 15 (I3, Punto1)
- distacchi tra edifici ad uso abitazione		Non inferiore a mt 10
- distacchi dagli edifici ad uso agricolo		Varie (disciplinati dall'art. 14)

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione, con le prescrizioni di cui all'art. 14;
- Sono ammessi modesti ampliamenti con le prescrizioni di cui all'articolo 14;
- Sono ammessi interventi di recupero con le prescrizioni di cui all'articolo 14;
- Il distacco dei silos dai confini sia pari all'altezza degli stessi;
- è ammesso lo stoccaggio temporaneo di rifiuti differenziati non nocivi né inquinanti, individuato con apposita simbologia nelle Planimetrie di Piano, nell'area denominata "Isola Ecologica" per centro di raccolta rifiuti, ai sensi della legge nazionale n. 441 del 29/10/87. In detta area l'Amministrazione Comunale potrà realizzare i manufatti e le strutture necessarie per il corretto funzionamento e gestione del centro, sulla base della vigente normativa in proposito.

AREE per SPAZI PUBBLICI a PARCO e GIOCO	IL VERDE			S2
	ART. 12	Pag. 25	NdA	

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	496.070
- Superfici previste	mq.	1.553.107
- Superfici Totali	mq.	2.049.177

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Sono determinate in sede di P.T.E. e strumenti urbanistici esecutivi

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici, strumenti urbanistici esecutivi

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S2 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.

AREE per PARCHEGGI PUBBLICI	IL PARCHEGGIO			S3
	ART. 12	Pag. 25	NdA	

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	134.585
- Superfici previste	mq.	98.156
- Superfici Totali	mq.	232.741

DESTINAZIONI COMPATIBILI

B) CARATTERISTICHE ORGANIZZATIVE

- Sono determinate in sede di P.T.E., strumenti urbanistici esecutivi

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici, strumenti urbanistici esecutivi

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S3 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.

AREE per SPAZI PUBBLICI di INTERESSE COMUNE,	I CENTRI di SERVIZIO			S4
ATTIVITA' COMMERCIALI, ANNONARIE, etc.	ART. 12	Pag. 25	NdA	

A) CARATTERISTICHE delle AREE

- Superfici esistenti	mq.	217.845
- Superfici previste	mq.	83.246
- Superfici Totali	mq.	301.091

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Sono determinate in sede di P.T.E., strumenti urbanistici esecutivi o progetti specifici

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

- Piani tecnici di Opere Pubbliche, strumenti urbanistici esecutivi con convenzionamenti

D) VINCOLI

- Rispetto dell'art. 7 delle NdA

PRESCRIZIONI:

- Per le preesistenze nelle aree S4 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e del P.T.E.