

COMUNE DI CUNEO

**VARIANTE DEL
PIANO
REGOLATORE
GENERALE N. 22**

ai sensi dell'art. 17 della L. R. n. 56/77 e s.m. e i.

**DISCIPLINA, SVILUPPO ED INCENTIVAZIONE DEL
COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. N. 28/1999**

PROGETTO DEFINITIVO

**STRALCIO DELLE SCHEDE DI ZONA
VARIANTE**

TAV. 13

Progetto	Progettista	Arch. Giovanni PREVIGLIANO
	Collaboratore e Resp. Proced.	Geom. Claudio LUCIANO
	Collaboratori	Geom. Walter FERRIONE
		Geom. Andrea FRACCHIA
		Geom. Barbara GIORDANA
		Geom. Stefania SIMISE

INDICE

TITOLO 1^ - NORME GENERALI

ARTICOLO	DESCRIZIONE	PAGINA
1)	Elaborati del P.R.G	1
2)	Definizioni	3
3)	Standards urbanistici	6
4)	Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ai sensi dell'art. 22 della L.R.U.	7
5)	Attuazione del P.R.G	7
6)	Classificazione ed individuazione delle aree	8

TITOLO 2^ - NORME PARTICOLARI

ARTICOLO	DESCRIZIONE	PAGINA
7)	Individuazione, classificazione e Salvaguardia dei beni culturali e dei caratteri ambientali	10

TITOLO 3^ - NORME PER GLI INSEDIAMENTI

ARTICOLO	DESCRIZIONE	PAGINA
8)	R 1 - Insedimenti residenziali a carattere storico e documentario	12
9)	R 2 - Insedimenti residenziali edificati di completamento e ristrutturazione	16
10)	R 3 - Insedimenti edificati, in tutto od in parte, da mantenere allo stato di fatto senza incrementi di volumi	20
11)	R 4 - Insedimenti residenziali di nuovo impianto	23
12)	S - Aree per servizi	25
13)	F - Aree per servizi ed impianti di interesse generale pubblico e privato	27
14)	H - Aree destinate alle attività agricole	30
15)	I - Aree inedificabili	38
16)	P 1 - Impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare	42

ARTICOLO	DESCRIZIONE	PAGINA
17)	P 2 - Aree per nuovi impianti, artigianali, commerciali, espositivi	45
18)	P 3 - Aree per impianti estrattivi ed attrezzature annesse	48
19)	P 4 - Aree per impianti ed attrezzature turistico ricettive	49

TITOLO 4^ - NORME SPECIALI

ARTICOLO	DESCRIZIONE	PAGINA
20)	Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente	51
21)	VI - Zona di riassetto idrogeologico	53
22)	Tutela dell'ecologia vegetale	54
23)	PN - Disciplina del "PARCO della NATURA"	55
24)	Deroghe	58
25)	Destinazioni d'uso in contrasto	58
26)	Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.	58
27)	Entrata in vigore del P.R.G.	59
28)	Norma transitoria e finale	59
29)	Norma Generale	59

oooOooo

Art. 3
STANDARDS URBANISTICI

Al fine di migliorare la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi dell'art. 21 della L.R.U. il piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: la dotazione minima, che dovrà essere assicurata attraverso la programmazione attuativa, è fissata in 25 mq./abitante, da commisurarsi alla capacità insediativa residenziale in relazione agli interventi abitativi attuati e previsti. Tale dotazione potrà, in sede applicativa, in presenza di apposito strumento attuativo essere opportunamente disaggregata e riaggregata in modo da dar luogo a sistemi plurifunzionali organicamente concepiti ed integrati, di servizi di vario tipo, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun tipo di servizio a livello comunale.
2. Attrezzature e servizi per gli insediamenti produttivi: la dotazione, da assicurare attraverso i piani esecutivi (ove indicati in cartografia) per le aree di nuovo impianto, per le aree di riordino e di ristrutturazione, e comunque in tutti gli interventi suscettibili di produrre nuovi insediamenti produttivi, è fissata nella misura del 20% della superficie totale destinata agli insediamenti interessati. Tale quota è da articolarsi per diversi usi di servizio in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

In sede di attuazione, dovrà essere garantita la dotazione degli standards di cui sopra, i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantità stabilita all'interno del lotto di intervento ed il rimanente 50% nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di P.R.G.

3. Attrezzature e servizi per gli insediamenti direzionali-commerciali: la dotazione minima resta fissata nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati agli insediamenti stessi, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi. Per gli insediamenti commerciali la dimensione e l'organizzazione degli spazi funzionali sopra detti dovrà inoltre rispettare le indicazioni date dalla Regione, in applicazione della Legge 426/71, in relazione alle diverse tipologie di attrezzature commerciali. Tali standards devono essere verificati per tutti gli interventi suscettibili di produrre nuovi insediamenti commerciali o direzionali di oltre 400 mq. di superficie utile lorda di solaio e, negli altri casi, nei limiti e con le modalità fissate dalla specifica normativa di legge vigente od altre disposizioni regolamentari in materia.

Titolo 3^a - NORME per gli INSEDIAMENTI

Art. 8 - R 1
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
a CARATTERE STORICO,
ARTISTICO e DOCUMENTARIO

PRESCRIZIONI

Rappresenta il Centro Storico della Città, come delimitato nella cartografia di P.R.G., in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

Gli interventi sono ammessi sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo e dovranno essere progettati tendendo al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) l'integrale recupero del tessuto edilizio, con operazioni coordinate sul suolo pubblico, sul verde e sui servizi, sull'arredo urbano e sull'organizzazione del traffico e dei trasporti;
- b) il restauro conservativo del tessuto edilizio con operazioni di adeguamento tecnologico e di consolidamento per il recupero igienico e funzionale, di ripristino architettonico e di eliminazione degli elementi e dei fattori di incoerenza e di degrado;
- c) la preservazione del tessuto sociale mediante un attento controllo delle modificazioni d'uso del patrimonio edilizio, che dovranno di norma essere orientate al massimo recupero abitativo, compatibilmente con le esigenze per garantire ai residenti standards di vita accettabili ed omogenei con il contesto urbano e di salvaguardare le attività economiche (commerciali, artigianali e di servizio esistenti)

NORME di INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati
- attività direzionali, commerciali e ricettive
- attività di tipo artigianale locale di servizio non nocivo e

molesto, escluso le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo

- servizi di interesse generale e culturale
- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei valori ambientali, monumentali ed urbanistici del tessuto esistente, sulla base degli indirizzi fissati dall' art. 24 della L.R.U.

Per i contenuti e la portata degli interventi indicati in appresso, si deve fare esplicito riferimento a quanto contenuto nella circolare regionale n. 5/S.G. del 27.4.1984.

Gli stessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Attuativamente tali interventi possono avvenire:

- fino al restauro e risanamento conservativo per gli immobili di interesse storico ed ambientale individuati nella tav. D 3 e relativi alla zona R 1, ivi compreso l'edificio in Zona P.d.R. individuato col seguente asterisco
- fino alla ristrutturazione edilizia per tutti gli altri immobili non compresi tra quelli di cui al precedente alinea e non interessati da P.d.R.
L'edificio indicato col seguente asterisco , pur essendo interno ad una zona di Piano di Recupero, è soggetto ad intervento di "ristrutturazione edilizia" con concessione singola e diretta, per causa di pubblica incolumità.

Di norma, gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti, per quanto riguarda le facciate, sia interne che esterne, utilizzando materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originari, ed in ogni caso, non sono ammissibili:

- tegole marsigliesi diverse da quelle in tinta rossa, tegole canadesi, lamiere grecate verniciate, ondolux, ecc. per le coperture.
- serramenti in alluminio anodizzato al naturale, avvolgibili sia in legno che in plastica, persiane in ferro e alluminio e comunque tutti quei materiali che non si adattano e non siano consoni con l' Ambiente.
- rivestimenti di facciata come cemento a vista, piastrelle, mattoni paramano, intonaci graffiati e spruzzati, rivestimenti plastici o quarziti murali, rivestimenti in pietra non locale e non consona con l' ambiente.

E' comunque fatto divieto d'uso di qualsiasi altro tipo di materiale non adatto all'ambiente ed estraneo ai caratteri originari dell'edificio.

La ristrutturazione urbanistica, attuabile esclusivamente nell'ambito dei perimetri soggetti a S.U.E., risulta ammissibile sulla base dei disposti di cui all' art. 24, 4^a comma - lettera d), art. 13, 3° comma, lettera e) della L.R.U. e nel rispetto dei valori Storico ambientali di cui al precedente art. 7.

Il piano individua le zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 27 e segg. della L.N. 457/78. In sede di operatività tale individuazione potrà essere ulteriormente articolata, con più specifico riferimento alle peculiari condizioni di degrado di ogni singola cellula edilizia.

Il Comune in sede di Programma di Attuazione o comunque con delibera ai sensi dell' art. 27 della legge citata potrà individuare altri ambiti nei quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione del piano di recupero.

L'operatività in tale zona di recupero è stabilita dagli artt. 27, 28 e 30 della Legge n. 457/78.

Condizioni

L' attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata al loro inserimento nei Programmi di Attuazione e sono fatte salve le deroghe di cui agli artt. 33 e 91 quinquies della L.R.U.

Nei casi in cui si voglia assicurare il necessario coordinamento e le opportune concatenazioni spaziali e temporali per interventi su più unità edilizie e si richieda la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione, espressamente previste, si dovrà procedere alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 40, 41 bis e 43 della L.R.U. Ove il P.P. o il P.d.R. comprenda immobili individuati nella Tav. E 1 facenti parte della zona R 1 e/o F 3 (zona culturale) e/o edifici di interesse storico-artistico, di cui alla Tavola D3, si applicano le procedure di cui all' ultimo comma dell' art. 40 della L.R.U..

Il rilascio delle concessioni relative alle aree ed agli immobili indicati nella Tav. D 3 e compresi nella zona R1 è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R.U.

Per interventi parziali, che non interessino l'intero edificio, è vietato il cambiamento di destinazione d'uso da residenza ad altre destinazioni.

Qualora l'intervento costruttivo riguardi l'intero edificio (vano scala) le destinazioni di attività direzionali, commerciali, ricettive e l'artigianato locale di servizio non nocivo e molesto, sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 30% della superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, fermo restando che il rimanente 70% sarà destinato ad abitazione, da reperirsi di norma ai piani superiori a quello terreno.

Il superamento del sopraccitato limite del 30% e' sempre consentito per le attrezzature ricettive e per ristoranti, bar e locali destinati ad attività culturali e ricreative di pubblica utilità ed interesse generale.

Ammezzati e sotterranei non utilizzabili ai fini abitativi per carenze regolamentari igieniche o unità immobiliari già collegate alle attività commerciali esistenti possono soddisfare eventuali esigenze di ampliamento dell' attività extra residenziale consentita anche in deroga alla norma del 30% complessivo.

Sono ammessi ampliamenti di destinazioni d'uso direzionale e del terziario superiore, in genere, già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano, anche se comportanti il superamento del limite massimo complessivo del 30%, fino al massimo di un ulteriore 20% della superficie lorda di pavimento dell'edificio.

Vincoli

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

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto, a tutela dell'ambiente e delle visuali.

Gli interventi nel Centro Storico sono comunque ammessi nel rispetto della prescrizione della legge n. 1089 dell'1.6.1939 e successive modificazioni " tutela delle cose di interesse artistico e storico"

Gli edifici vincolati di cui alla Tav. D3 sono soggetti esclusivamente agli interventi edilizi di cui all'art. 24, 4^a comma lettera a) della L.R.U.

Gli interventi stessi dovranno rispettare le indicazioni contenute nella carta "E2" - "Centro Storico Coerenze Ambientali" in scala 1:500 costituente allegato tecnico di P.R.G..

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sono subordinati:

- alla conservazione delle originarie forme, volumi, stili con utilizzo di materiali consoni all'ambiente.
Eventuali modifiche ai prospetti interni potranno essere ammesse purchè non alterino in modo sostanziale i caratteri originali del fabbricato e si inseriscano armonicamente nel contesto generale dei prospetti stessi.
Sono altresì ammesse lievi modifiche dei prospetti esterni, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti per il Piemonte per gli edifici vincolati (Legge n^a 1089/1939) o della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali (Art. 91 bis Legge Regionale n^a 56/1977) per gli altri casi.
- all'effettivo e documentato non incremento della superficie netta abitabile al fine di non convalidare situazioni di disagio e antigienica abitabilità
- al mantenimento della destinazione d'uso attuale, salvo altre destinazioni purché documentate e compatibili.

Di norma gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno progettati ed attuati prevedendo come valore massimo la riutilizzazione di tutte le superfici utili lorde nel soprassuolo e nel sottosuolo esistenti oltre ad un incremento massimo pari al 20%, per problemi connessi alla funzionalità ed igienicità dei nuovi e/o ristrutturati e/o risanati organismi edilizi. Gli incrementi comunque non potranno configurare una densità volumetrica fondiaria complessiva superiore a 5 mc./mq.

Art. 9 - R2

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI
di COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e di recente edificazione con le aree annesse edificato in tutto o in parte, come delimitato dalla cartografia.

PRESCRIZIONI

Le aree di insediamento edilizio urbano e di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi abitativi in atto. Le stesse sono adibite agli usi abitativi e complementari, con ristrutturazioni o ampliamenti di edifici esistenti e con nuove costruzioni.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

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

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento

- cambiamento di destinazioni d'uso fra quelle ammesse
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente. Qualora l'ampliamento del 20% configuri un volume complessivo dell'edificio superiore a quello che si otterrebbe applicando l'indice fondiario volumetrico sulla superficie fondiaria, l'ampliamento stesso è concesso "una tantum"

Gli interventi di completamento non perimetrati negli ambiti sottoposti a S.U.E. dal P.R.G.C. sono sottoposti ad intervento diretto con concessione singola, fatti salvi i disposti di cui all'art. 34 della L.R.U. Tutti gli altri interventi di completamento e quelli di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti alla approvazione di un preventivo S.U.E.

E' ammessa - mediante Piano Esecutivo Convenzionato che verifichi anche la dotazione di idonei spazi a servizi pubblici commisurati all'entità ed alle destinazioni di nuova previsione - la demolizione e conseguente ricostruzione di volumi esistenti (con esclusione di quello derivante da fabbricati accessori ad uso autorimesse) relativa a fabbricati non inseriti tipologicamente nel tessuto edilizio di P.R.G., coi limiti di cui al comma successivo e nel rispetto del Regolamento Edilizio, purché sia verificata la necessità di attuare le previsioni del P.R.G. stesso, ovvero la necessità di riqualificare il tessuto esistente.

Qualora il volume demolito (di cui al comma precedente) sia superiore all'indice di densità volumetrica fondiaria del tessuto urbano circostante, il volume ricostruito sarà pari a quello demolito e comunque non superiore del 20% di quello consentito dall'indice citato, fatta salva la zona R2M, il cui perimetro s'intende coincidente con l'ambito di Piano Particolareggiato, per cui sono valide le indicazioni della scheda relativa.

- sono ammesse le costruzioni accessorie 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;
 - la loro altezza esterna massima non superi i metri 3,00;
 - siano ubicate ad almeno m. 10 dai fabbricati principali esistenti sul lotto di 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.

Nel caso di completamento di fronti non uniformemente edificati, sarà possibile variare di un metro l'altezza della gronda del nuovo edificio, per assicurare determinate ricorrenze od emergenze estetiche. Ferma restando l'altezza minima di legge per i vani di abitazione, le costruzioni, qualora non sia possibile realizzare distacchi dai confini e dalla costruzioni esistenti tali da permettere di sviluppare la progettazione in maniera autonoma ed esteticamente soddisfacente, pur con altezze diverse, dovranno adottare le stesse altezze di piano degli edifici contigui esistenti. In tal caso però, al fine di mantenere inalterato il numero dei piani e di conseguenza la superficie di solaio costruibile, gli indici di edificabilità fondiaria previsti dalle tabelle delle aree allegate, subiranno un aumento della stessa entità di quello subito dall'altezza media del piano. Analoga regola vale per le altezze prescritte.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e' subordinata alla inclusione nel P.P.A., facendo salve le deroghe indicate all'art.33 - 7^a e 8^a comma della L.U.R.

Vincoli

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

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R2 nella apposita cartografia allegata sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densita' edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (R2-A, R2-B...) per le aree cittadine e di una sigla letterale (R2-SP, R2-PG ...) per i nuclei frazionali.

Pertanto per le loro articolazioni normative, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi ecc.

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

R2- A	= area Centrale
R2- B	= area Viale Angeli Est
R2- C	= area Viale Angeli Sud
R2- D	= area Corso Gramsci
R2- E	= area San Rocco Castagnaretta
R2- F	= area Viale Mistral
R2- G	= area di Borgo S.Giuseppe
R2- H	= area di Madonna dell'Olmo
R2- I	= area di Borgo S.Giuseppe
R2- L	= area di Borgo S.Giuseppe
R2- M	= area Corso Gramsci, Via Bongioanni, Via Gobetti
R2- N	= area Via Mons. Riberi, Via Rostagni
R2- BO	= area di Bombonina

R2- CO	= area di Confreria
R2- MA	= area di Martinetto
R2- MG	= area di Madonna Grazie
R2- PA	= area di Passatore
R2- PG	= area di San Pietro del Gallo
R2- RC	= area di Roata Canale e Civalleri
R2- RO	= area di Ronchi
R2- RR	= area di Roata Rossi
R2- SB	= area di San Benigno
R2- SP	= area di Spinetta
R2- TP	= area di Tetti Pesio

Art. 10 - R3

**INSEDIAMENTI EDIFICATI IN TUTTO o in PARTE,
da MANTENERE ALLO STATO DI FATTO
senza INCREMENTI di VOLUMI**

Rappresenta l' insediamento abitativo di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale non sono ammessi incrementi di volume, salvo quelli ammessi dai paragrafi seguenti.

PRESCRIZIONI

Le aree di insediamento edilizio da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata ed edilizia economica e popolare
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati
- attività direzionali e commerciali e ricettive
- attività di tipo artigianale locale di servizio non nocive e moleste, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo
- servizi di interesse Generale
- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- cambiamenti delle destinazioni d'uso fra quelle ammesse
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- modesti ampliamenti delle abitazioni esistenti, necessarie al miglioramento delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie complessiva esistente, così come definita dall' art. 2 del D.M. 10.5.1977, e consentiti "una tantum".
Qualora con tale calcolo si configurasse un aumento superiore a mq. 25, la percentuale in aumento sarà calcolata facendo riferimento alla superficie abitabile come definita dall' art. 3 del D.M. 10.5.1977 sopracitato, 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

- cambiamenti delle destinazioni d'uso fra quelle ammesse con possibilità di realizzazione di nuove unità immobiliari senza alterazione della volumetria esistente.

E' ammessa - mediante Piano Esecutivo Convenzionato che verifichi anche la dotazione di idonei spazi a servizi pubblici commisurati all'entità ed alle destinazioni di nuova previsione - la demolizione e conseguente ricostruzione di volumi esistenti (con esclusione di quello derivante da fabbricati accessori ad uso autorimesse) relativa a fabbricati non inseriti tipologicamente nel tessuto edilizio di P.R.G., coi limiti di cui ai commi successivi e nel rispetto del Regolamento Edilizio, purché sia verificata la necessità di attuare le previsioni del P.R.G. stesso, ovvero la necessità di riqualificare il tessuto esistente.

Qualora il volume demolito (di cui al comma precedente) sia inferiore al corrispondente indice di densità volumetrica fondiaria sotto riportato, il volume ricostruito sarà pari a quello demolito.

Qualora il volume demolito sopra citato, sia superiore all'indice di densità volumetrica fondiaria del tessuto urbano circostante, il volume ricostruito sarà pari a quello demolito e comunque non superiore del 20% di quello consentito dai seguenti indici di densità volumetrica fondiaria:

Numero	Zone R3 del PRG vigente	Piano Regolatore del 1969		Piano Regolatore vigente	
		Sigla di Zona	Densità Volumetrica	Nuova Densità Volumetrica	Sigla di Zona
1	Cuneo - Viale Angeli	P4	0		R2C
2	Cuneo e San Rocco Corso Francia	VERDE	0	2	R2E
3	San Rocco (V.le B.to C. Carletti - Zona Ferrovia)	PARCO	0	2	R2E
4	San Rocco Castagnaretta	P3	0	2	R2E
5	San Rocco C. - Via Crocetta	P3/E3	0/0,03	2	R2E
6	Borgo San Giuseppe	E4	0,03	1	R2G (R2L Var6)
7	Madonna delle Grazie	F11/E4	0/0,03	1	R2MG
8	Bombonina	CMG	1	1	AAA
9	Tetti Pesio	CTP	1	1	AAA
10	Roata Civalleri	CRC	1	1	AAA
11	Confreria	CCO	1,5	1	(R2CO Var6)
12	Madonna Olmo	E6	0,03	2	R2H
13	Ronchi	E1	0,03	1	R2RR
14	San Benigno	CSB	1	1	AAA
15	San Pietro del Gallo - Villata	CPG	1	1	AAA

Aree R3 di nuova edificazione nelle quali non è consentita l'applicazione della norma di cui sopra:

Numero	Zone R3 del PRG vigente	Piano Regolatore del 1969	
		Sigla di Zona	Densità Volumetrica
1	Cuneo - C.so Giovanni 23 [^]	A1	^^^
2	Cuneo - Zona Santuario Angeli	A3	^^^
3	Cuneo 1	B 11	4,55
4	Cuneo 2	C2	3
5	Cuneo 4	PEEP	5
6	Cuneo - Salesiani e C.so De Gasperi	B7/P1	6/0
7	V.le Angeli	P4	^^^
9	V.le Mistral - Resid. Torralba	A3	^^^
10	Donatello	B10	3
11	Madonna dell'Olmo - Hermitage	H4/D1	0,03/50%
12	Madonna dell'Olmo - La Torretta	C6	1,5
13	Cerialdo	PEEP	4

- costruzioni accessorie ad uso esclusivo di autorimesse private 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 m. 10 dai fabbricati principali esistenti sul lotto di 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.

Condizioni

Divieto assoluto di incremento di volume e di costruzione nelle eventuali aree libere, salvo quanto previsto in merito ai modesti ampliamenti di cui sopra.

Vincoli

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

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.

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. 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.

Art. 13 - F AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICO E PRIVATO

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici, di interesse generale anche sovracomunale e di Enti pubblici e/o privati, di interesse pubblico generale, come: attrezzature scolastiche, religiose, sanitarie, sportive e ricreative, termali, militari, carcerarie, tecnologiche, impianti per la produzione di energia elettrica, verde e parchi attrezzati e non, residenze di supporto ecc.

PRESCRIZIONI

Le aree destinate o confermate a servizi ed impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse comunale e sovracomunale sulla base dei parametri fissati dall' art. 22 della L.R.U., come dotazione minima, rimandando per la quantificazione di ogni area all'apposita tabella allegata.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 lettera c) , e) , g) , 5), v) della L.R.U. possono essere realizzate su tutte le aree urbanistiche del P.R.G. prescindendo dalle indicazioni parametriche e normative del P.R.G., salvo che per il rispetto delle distanze dai confini.

L'intervento sulle aree a servizi - da attuarsi di norma mediante S.U.E. di iniziativa pubblica, salvo norme speciali e con esclusione delle Zone F3, F5 ed F6 - 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.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse:

- attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore, socio-sanitarie ed ospedaliere
- parchi pubblici
- attrezzature d'interesse generale
- attrezzature fieristico, termali, ricettive

- attrezzature direzionali, attrezzature operative turistiche, professionali, commerciali, espositive e residenziali
- attrezzature annonarie, mercatali, intermodali

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, 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 nuova previsione di cui al presente articolo, è subordinata di norma alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo e/o piani tecnici di cui all' art. 47 della L.R.U., salvo speciali procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

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

Per le articolazioni normative delle aree di cui al presente articolo, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisati gli specifici servizi e gli strumenti urbanistici esecutivi da applicare.

In sintesi si elencano le sub-aree che sono contraddistinte da una sigla alfanumerica:

- 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, distribuzione Gas, culturali - ricreative e ricettive di supporto, finanziarie, ecc.)
- F 4 - servizi ed attrezzature pubbliche e private fieristico, termali e ricettive, cine-teatro, chiesa attrezzature operative e direzionali turistiche, con residenze di supporto e di servizio, il cui rapporto fra le citate destinazioni e le residenze non deve essere superiore, per le citate residenze, al 15% della superficie lorda complessiva dell' intervento con esclusione delle superfici dei piani sottotetto ed interrato.

- F 5 - servizi ed attrezzature pubbliche e private ad uso direzionale, professionale, commerciale, espositiva e residenziale di supporto e di servizio, il cui rapporto fra le citate destinazioni e residenze non deve essere superiore per le citate residenze al 15% della superficie lorda complessiva dell' intervento con esclusione delle superfici dei piani sottotetto ed interrato.
- F 6 - servizi ed attrezzature annonarie, mercatali, intermodali ecc.
- F 7 - servizi ed attrezzature pubbliche sociali, sanitarie ed ospedaliere.
- F 8 - servizi ed attrezzature para-sanitarie, polo amministrativo direzionale, polo di formazione professionale ed universitaria.

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.

- 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^a 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^a 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, purchè 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. 16 - P1
IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI
da CONFERMARE e/o
AMPLIARE

Si riferiscono alle aree, già occupate da insediamenti a carattere industriale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

PRESCRIZIONI

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi industriali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse

- attività industriali, artigianali e commerciali
- servizi funzionali agli impianti produttivi
- residenze esclusivamente riservate al personale di servizio e custodia delle aziende
- servizi ed attrezzature di interesse generale
- parcheggi pubblici e privati
- servizi per parco e gioco

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ampliamento max. pari al 50%, della superficie utile di calpestio esistente fatto salvo il valore massimo nel rapporto di copertura pari al 50%.
- nuovo impianto
- rilocalizzazione e ristrutturazione con le modalità di cui all'art. 53 della LUR n° 56/1977 (limitatamente alla Zona P1C).

Condizioni:

per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, e' ammessa di norma la concessione singola.

E' ammessa la localizzazione di attività produttive di nuovo impianto sulle aree libere, per le quali la Amministrazione, può disciplinare l'insediamento attraverso strumenti urbanistici esecutivi.

Tale possibilità e' data al Comune in sede di formazione ed adozione del P.P.A.

In sede di attuazione, dovro' essere garantita la dotazione degli standards di cui all'art. 3 punto 2 delle presenti norme, i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantita' stabilita all'interno del lotto di intervento in prossimita' delle vie o spazi pubblici ed il rimanente 50% nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di Piano Regolatore Generale.

Per quanto attiene agli edifici esistenti a destinazione diversa dalla produttivita' e' ammesso il solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

Sono ammesse, a servizio dei singoli insediamenti produttivi, unita' abitative per il titolare dell'attivita' e per l'esercizio della custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici ad uso non produttivo, purché venga rispettato quanto prescritto nel presente articolo in merito alla dotazione di standards.

Sono confermate le attivita' produttive e artigianali di servizio esistenti in aree non agricole e non proprie, individuate nell'allegata cartografia di P.R.G. con la simbologia P 1C, ma purché esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché non nocive o moleste con lavorazioni insalubri ed inquinanti di qualsiasi tipo, compatibili con il contesto residenziale e solo se eseguite con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Gli edifici di cui sopra potranno essere oggetto di intervento fino alla ristrutturazione edilizia senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso esistente.

Per provata e documentata necessita' aziendale - e solo per le aree P1C individuate cartograficamente - sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al 50% della superficie coperta utile esistente, sempre nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50% del lotto di proprietà.

L'autorizzazione agli ampliamenti di cui sopra è condizionata al rilascio di un impegno notarile che mantenga la destinazione d'uso oggetto d'ampliamento per un periodo temporale minimo di 5 anni.

Qualora ciò non avvenga, nel caso di riconversione dell'area, di cui al comma successivo, non si terrà conto dell'ultimo ampliamento effettuato.

Qualora venissero a cessare le succitate attivita' produttive ed artigianali, le aree occupate potranno essere riconvertite con le modalità prescritte dall'articolo 53 della LUR n° 56/1977.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' subordinata all'inclusione nel P.P.A. ai sensi dell'art. 33 della L.R.U. facendo salve le deroghe si cui all' 8^ comma dello stesso articolo.

Vincoli

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

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area P 1 nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera P1-A, P1-B

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'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:

- P1-A - media e grande industria
- P1-B - piccola industria, artigianato e commercio
- P1-B.1 piccola industria, artigianato e commercio
- P1-C - attivita' produttive, commerciali esistenti in aree non agricole e non proprie.

La destinazione a servizio S5 individuata in cartografia, solo in sede di strumenti urbanistici esecutivi, ha valore esclusivamente indicativo e quantitativo.

Art. 17 - P2

**AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI
COMMERCIALI ED ESPOSITIVI**

Si riferiscono alle aree destinate a nuovo impianto di media e grande industria, artigianato, commercio ed esposizione.

PRESCRIZIONI

Le aree ed attrezzature per nuovi impianti di media e grande industria sono adibiti agli usi produttivi e di servizio oltre a garantire l'ordinato sviluppo delle stesse.

NORME di INTERVENTO

Destinazioni ammesse:

- attività industriali, artigianali e commerciali
- servizi funzionali agli impianti produttivi
- residenze esclusivamente riservate al personale di servizio
- servizi ed attrezzature di interesse generale
- servizi per parco e gioco
- allevamenti di tipo industriale (limitatamente alla sub-zona P 2A)

Interventi ammessi:

- nuovo impianto di attività produttiva, media e grande industria, artigianato commercio nonché allevamenti di tipo industriale (limitatamente alla sub-zona P 2A)
- sono confermate le aziende agricole esistenti

Condizioni

Fatto salvo quanto previsto nella tabella relativa all'area "P 2C" l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è ammessa in comparti per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che gli stessi facciano parte di uno studio urbanistico globale dell'area di appartenenza (di iniziativa privata o pubblica) che ne garantisca la compatibilità e l'interconnessione col tessuto circostante e purché sia rispettato il lotto minimo di intervento come fissato dalle citate tabelle.

In sede di attuazione dovrà essere garantita la dotazione degli standards di cui all'art.3 punto 2 delle presenti norme, i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantità stabilita all'interno del lotto di intervento ed il rimanente 50% nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di P.R.G.

Per quanto attiene agli edifici esistenti a destinazione diversa dalla produttiva e' ammesso il solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Sono ammesse a servizio dei singoli insediamenti produttivi unità abitative per il titolare dell'attività e per l'esercizio della custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

Non sono ammesse nell'area produttiva dell'altipiano indicata con la simbologia "P2C", attività produttive e/o artigianali nocive e moleste e con lavorazioni insalubri ed inquinanti di qualsiasi tipo. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere assicurata la creazione di adeguata fascia di barriera alberata tra gli impianti in progetto e il confine dell'area.

Nella Zona P2A, possono ampliare le proprie strutture, senza obbligo di S.U.E., le aziende agricole esistenti coi limiti di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

Quanto sopra:

- nei limiti del 20% della superficie coperta esistente;
- a condizione che l'ampliamento sia compatibile con il contesto dell'area produttiva e non crei pregiudizio alla sua attuazione.

Vincoli

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

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area P 2 nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (P2-A, P2-B.....)

Pertanto per la loro articolazione normativa si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisare le destinazioni d'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:

P2-A - nuovo impianto ed espansione

P2-B - piccola industria, artigianato, commercio ed esposizione

P2-C - attività produttive artigianali e commerciali di servizio e di supporto per le aree residenziali.

La destinazione a servizio S 5 individuata in cartografia, ha valore esclusivamente indicativo e quantitativo e potrà ulteriormente definirsi in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Art.19 - P4**AREE PER IMPIANTI
ed ATTREZZATURE
TURISTICO-RICETTIVE**

Si riferiscono alle aree destinate ad insediamenti a carattere turistico-ricettivo.

PRESCRIZIONI

Le aree destinate ad insediamenti turistico-ricettivo sono adibite agli usi produttivi alberghieri o paraalberghieri atti a soddisfare la domanda di residenza temporanea, prevalentemente per il tempo libero e le vacanze, alla fruizione collettiva delle risorse ambientali, sportive e ricreative del territorio.

NORME di INTERVENTO**Destinazioni ammesse**

- attivita' produttive di tipo turistico-ricettivo a carattere alberghiero e paraalberghiero;
- attivita' commerciali di servizio alle attivita' ammesse;
- campeggi.

Interventi ammessi:

- nuovo impianto di alberghi, ristoranti, strutture paraalberghiere
- ampliamento e ristrutturazione di alberghi esistenti
- nuovo impianto, ristrutturazione ed ampliamento di campeggi e relative attrezzature

Condizioni:

L'attuazione degli interventi, fatto salvo il nuovo impianto, la ristrutturazione ed ampliamento di campeggi per il quale è previsto il convenzionamento, e' subordinata alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo di cui agli artt. 43 3 44 della L.R.U. estesi ad ogni intero ambito individuato in cartografia.

L'ampliamento e la realizzazione del campeggio avviene nell'apposita area individuata in cartografia ed in conformita' all'art.54 della L.R.U.

Per le attività esistenti sul viale Angeli e' ammesso lo sfruttamento dell'attuale superficie produttiva senza incremento della stessa, ma con assoluto rispetto delle visuali panoramiche e con divieto di future sopraelevazioni.

Vincoli

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

Art. 24
DEROGHE

Con riferimento agli artt. 41/ter e 41/quater della legge 1150/1942 integrata dalla legge 765/67, e' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 1357/55.

Art. 25
DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO

Le attivita' svolte in contrasto con le destinazioni d'uso fissate nelle presenti norme per ogni area, devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza con l'osservanza dell'art. 53 della L.R.U.

L'Amministrazione Comunale dispone, in sede di formazione dei P.P.A., i termini e le modalita' con cui gli insediamenti agricoli, artigianali e industriali, esistenti da rilocalizzare ed in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per le singole aree devono essere trasferiti.

Nel caso in cui gli interventi conseguenti al trasferimento comportino modifiche al P.R.G., ai sensi dell'art. 6^a e 7^a comma dell'art. 53 della L.R.U. , la progettazione urbanistica- esecutiva avverra' esclusivamente a mezzo di P.P.

Per fabbricati che ospitano attivita' in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per le singole aree, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

Art. 26
MODIFICHE e VARIANTI
alle INDICAZIONI di P.R.G.

Il Comune potra' disporre il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici generali sovracomunali.

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire modificazioni nell'ambito delle attuali fasce di rispetto conseguenti alla loro progettazione esecutiva, dando luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G.

Art. 27
ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

Il P.R.G. entra in vigore con l'emanazione della deliberazione da parte della Giunta Regionale di approvazione.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R.U.

Art. 28
NORMA TRANSITORIA E FINALE

Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio valgono le prescrizioni fissate dal vigente R.I.E. approvato con D.P.G.R. n. 746 del 5.2.1976, ove non in contrasto con le presenti norme.

Art. 29
NORMA GENERALE

Qualsiasi norma potestativa anche in modifica delle attuali norme emanate dallo Stato e Regione si intenderà automaticamente recepita dalle presenti norme di attuazione e prevarrà su queste in caso di contrasto.

NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, ESPOSITIVI	PICCOLA INDUSTRIA ARTIGIANATO e COMMERCIO	P2B
	ART. 17 Pag. 45 NdA	

A) CARATTERISTICHE dell'AREA

- SUPERFICIE TERRITORIALE Ha 105,78
- DESTINAZIONI d'USO AMMESSE: - industriali, artigianali, commerciali ed espositive

B) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- lotto minimo di intervento mq 1.000
- rapporto di copertura mq/mq 50%
- distacchi dai confini mt 6 o H/2 dell'edificio
- distacchi dalle strade mt Rispetto degli articoli 4 e 5 del DM 1.4.1968, n° 1404
- distacchi dagli edifici mt 10 o H dell'edificio piu' alto

C) CONDIZIONI d'INTERVENTO

Strumento urbanistico esecutivo

D) VINCOLI**PRESCRIZIONI:**

- Per gli edifici esistenti è ammesso il solo intervento di manutenzione
- Le residenze sono riservate al titolare o al personale di servizio e custodia: l'altezza di tali edifici non dovrà superare: mt 6,80 (2 piani fuori terra)