

REGIONE PIEMONTE
 Assessorato Pianificazione Territoriale
 Urbanistica - Edilizia
 Protocollo Generale n° 1873
 del 10 AGO. 1993

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE 1989

(LEGGE REGIONALE 56/77 E SUCC. MOD. ED INTEGR.) REGIONE PIEMONTE
 COPIA DEL DOCUMENTO
 FIRMATO DALL'ASSESSORE

In data 23 FEB. 1994
 137 / 31271
 Approvato con D.G.R. N° 94 / 31930

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
 Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SEGRETARIO CAPO
 (Pandiani Dr. Pietro)



IL SINDACO

CARTOGRAFIA AGGIORNATA AL SETTEMBRE 1989

ADOZIONE PRELIMINARE D.C. N. 3 DEL 30.01.1990

ADOZIONE DEFINITIVA D.C. N. 40 DEL 30.10.1991

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI TRASMESSE CON NOTA 773/92
 del 17.12.1992 - Rif. parere CUR n. 7/10 del 4.11.1992
 ADOTTATO CON D.C. n. 29 del 22.06.1993

STUDIO TEMI - ARCHITETTO ALESSANDRO SCAPOLLA
 12011 BORGO SAN DALMAZZO
 VIA GARIBALDI, 46 - TEL. 0171/262727

ORDINE
 DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA
 DI CUNEO
 DOTT. ARCHITETTO
 ALESSANDRO
 SCAPOLLA

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO
PIANO REGOLATORE GENERALE 1989

NORME DI ATTUAZIONE
TABELLE DI ZONA

IL SEGRETARIO CAPO
(Pandolfi Dr. Pietro)



I N D I C E

Art.	1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G....	pag. 4
"	2 - Aspetto dell'ambiente	" 5
"	3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	" 6
"	4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	" 9
"	5 - Utilizzazione del suolo	" 10
"	6 - Concessione ed autorizzazione	" 12
"	7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	" 14
"	8 - Interventi edilizi e loro definizioni	" 18
"	9 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normativi	" 29
"	10 - Aree a prevalente destinazione residenziale; destinazioni d'uso	" 30
"	11 - R1 - Complessi di interesse storico-artisti co-ambientale	" 32
"	12 - R2 - Complessi di vecchio impianto di inte- resse ambientale	" 36
"	13 - R3 - Complessi privi di interesse storico- artistico-ambientale che richiedono in terventi di sostituzione edilizia	" 37
"	14 - R4 - Aree a capacita' insediativa esaurita di recente edificazione	" 39
"	15 - R5 - R6 - Aree di completamento e di nuovo impianto	" 41
"	16 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d'uso	" 42
"	17 - P1 - Aree per impianti produttivi esistenti econfermati	" 43
"	18 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto	" 44



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani Dr. Pietro)

Art. 19 - T1 - T2 - Aree per impianti terziari esistenti confermati e di nuovo impianto.....	pag. 45
" 20 - PE - Aree per attivita' estrattiva	" 46
" 21 - E - Aree agricole	" 47
" 22 - E1 - Aree agricole di salvaguardia ambientale	" 52
" 23 - E2 - Aree agricole di rispetto degli abitati	" 53
" 24 - AS - Aree ed ambiti per progetti speciali....	" 54
" 25 - SP - Aree destinate a servizi pubblici	" 58
" 26 - G - Aree per impianti speciali urbani e territoriali	" 59
" 27 - Aree destinate alla viabilita', il trasporto pubblico e infrastrutture relative	" 60
" 28 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	" 63
" 29 - Edifici ricadenti in zona impropria	" 64
" 30 - Recinzioni	" 66
" 31 - Autorimesse private	" 67
" 32 - Aree di parcheggio privato	" 68
" 33 - Norme per i beni culturali ambientali	" 69
" 34 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	" 71
" 35 - Vincoli di intervento	" 74
" 36 - Deroghe	" 76
" 37 - Norme specifiche per particolari aree	" 77



IL SEGRETARIO CAPO
(Pondiani Dr. Pietro)

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

- a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi (tabelle di zona)
- b) le seguenti tavole di progetto.

tav. B1	Previsioni territorio comunale	sc. 1:5.000
tav. B2	Previsioni territorio comunale Concentrico	sc. 1:2.000
tav. B3.1	Previsioni territorio comunale Frazioni	sc. 1:2.000
tav. B3.2	Previsioni territorio comunale Localita' Beguda	sc. 1:2.000
tav. B4	Previsioni Concentrico	sc. 1:500

2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.

3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:

- la deliberazione programmatica, la relazione illustrativa.

- le seguenti tavole di stato attuale:

tav. A1	Inquadramento territoriale	sc. 1:25.000
tav. A2.1	Uso del suolo a fini agricoli	sc. 1:10.000
tav. A2.2	Uso del suolo a fini agro-forestali	sc. 1:10.000
tav. A3	Caratteristiche geomorfologiche e geologico tecniche	sc. 1:5.000
tav. A4.1	Stato di fatto - Concentrico Viabilita', opere di urbanizzazione Servizi ed attrezzature pubbliche.	sc. 1:500
tav. A4.2	Stato di fatto - Concentrico Destinazione d'uso degli edifici e delle aree	sc. 1:500
tav. A4.3	Stato di fatto - Concentrico Elementi di carattere storico architettonico, ambientale	sc. 1:500

4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sara' ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala piu' dettagliata.



Art. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE.

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Il Sindaco ha facolta' di ordinare agli obbligati l'esecuzione delle opere necessarie per il mantenimento del decoro predetto.
- 3 I piani ed i regolamenti comunali riguardanti i connotati dell'ambiente, l'arredo delle aree urbanizzate, la sistemazione dei fondi circostanti gli edifici e le opere di urbanizzazione, costituiranno prescrizioni aggiuntive alle presenti norme a decorrere dal momento della loro approvazione.
- 4 L'applicazione delle disposizioni di cui al comma che precede, ove del caso, sara' imposta mediante modalita' esecutive delle concessioni, delle autorizzazioni, oppure mediante ordinanza del Sindaco.



IL SEGRETARIO CAPO
(P. *Pietro*)

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

1. Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti ad autorizzazione o concessione del Sindaco - definiti nel successivo art. 6.
2. Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione e' subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Il Piano regolatore generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entita' degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalita' ed ai mezzi specificati nei successivi commi.
4. La dotazione predetta e' garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
 - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale.
5. Il P.R.G. indica, nelle tabelle relative alle singole zone quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui e' fatto obbligo di cedere od asservire aree ai sensi del precedente co. 4.
6. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E., nonche' per gli interventi soggetti a P. di R. qualora prevedano la demolizione con ricostruzione ovvero determinino un carico urbanistico maggiore dell'esistente, in riferimento all'incremento previsto, il corrispettivo per l'urbanizzazione (oneri urbanizzativi) previsto in sede di convenzione, dovra' prevedere l'eventuale monetizzazione delle aree di cui alla lettera "a" al 4' comma precedente e la cessione delle aree di cui alla lettera "b" al 4' comma precedente previste dalle tavole di P.R.G.



- 7 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento e' garantita:
- a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 8 Il Piano regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui e' fatto obbligo, in sede di strumento attuativo o di concessione per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge.
- 9 Nelle aree di cui al comma 7 che precede, diverse da quelle definite al comma 8, il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") dovra' comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 4, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.
- 10 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono.
- 11 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 12 Le disposizioni che precedono non limitano ne' derogano alla facolta', che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.



13 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo e' quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per quanto concerne le attrezzature ricettive si fissa uno standard minimo per aree e attrezzature pubbliche pari al 20% della S.U.L. prevista.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Petro)

Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione e' subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
 - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
 - b) nei casi in cui la legge impone l'autorizzazione a lottizzare o comunque l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
 - c) negli ulteriori casi in cui - in sede di esame di una o piu' istanze di concessione ad edificare - il Sindaco, sentita la commissione edilizia comunale, ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale, ai sensi del 2' comma art. 32 del 6' comma lett. "e" art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assogettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A. e ferme restando le quantita' minime, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso.

- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. puo' subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, ai sensi del 6' comma lett. "c" art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i.



Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accolimento di successive richieste di altre concessioni od autorizzazioni ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiari Dr. Pietro)

9 L'istanza diretta ad ottenere l'autorizzazione ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unita' immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realta' determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.



IL SEGRETARIO CARO
(Pandiati Dr. Pietro)

Art. 6 - CONCESSIONE DI AUTORIZZAZIONE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a concessione od autorizzazione del Sindaco, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a concessione ne' ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unita' immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc. e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, con le prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unita' medesima.
- 3 Non sono inoltre soggetti a concessione ne' ad autorizzazione:
 - a) l'esercizio delle attivita' estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
 - b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 4 La domanda di concessione ad edificare deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1' comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di concessione deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonche' proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalita' delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonche' ai costi delle opere in oggetto.
- 5 Modalita' e criteri per il rilascio di concessione od autorizzazione sono regolati dal R.I.E.
- 6 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non e' prevista nell'arco di validita' del programma di attuazione, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui e' richiesta l'autorizzazione all'abitabilita' o alla usabilita', puo' essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario



di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

- 7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 8 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti pubblici di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
- 9 Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- 10 Le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 del T.U.LL.SS., R.D. 1265/39 e quelle previste dagli artt. 54 e 55 delle L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte ai sensi dell'art. 48 della citata L.R. all'U.SS.L. competente territorialmente per la verifica della compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della L. 833/78; il parere dell'U.SS.L., che sostituisce ad ogni effetto quello ex art. 220 del T.U.LL.SS., sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione (fatto salvo il diritto di richiedere integrazioni alla documentazione inoltrata).



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 Superficie territoriale - S.T.:
e' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilita' pedonale e veicolare, e ad impianti e servizi pubblici.
- 2 Superficie fondiaria - S.F.:
e' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilita' pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si puo' considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione alla estensione dei lotti che vi hanno accesso.
- 3 Indice di densita' edilizia territoriale - I.T.:
esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.
- 4 Indice di densita' edilizia fondiaria - I.F.:
esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 5 Indice di utilizzazione edilizia territoriale - U.T.:
esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.
- 6 Indice di utilizzazione edilizia fondiaria - U.F.:
esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non puo' comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T. se indicata.
- 7 Rapporto di copertura - R.C.:
e' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria espresso in percentuale.
- 8 Superficie coperta - S.C.:
e' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni emergenti dal terreno sistemato. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi balconi e cornicioni purché non aggettanti piu' di 1,60 ml.; sono comunque comprese tutte le strutture appoggiate al suolo.



9 Superficie utile lorda - S.U.L.:

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani parzialmente o completamente fuori terra con esclusione dei piani totalmente interrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche.

Nel caso di edifici a destinazione residenziale non si conteggiano nella S.U.L. i locali seminterrati se destinati esclusivamente ad accessori.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il calcolo della S.U.L. e' da riferirsi esclusivamente alle superfici di calpestio dei piani completamente fuori terra misurate secondo i criteri precedenti.

10 Volume - V.:

il volume e' riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume non sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, a norma del disposto di cui al comma successivo.

Nel calcolo devono essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche; sono altresì escluse le porzioni di seminterrato di altezza fino a cm. 80 dalla linea di spiccato all'intradosso del primo solaio F.T., oltre tale misura concorre al calcolo della volumetria tutta la struttura emergente sino all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il volume, ai fini delle presenti norme, e' da calcolarsi in modo geometrico con riferimento all'intero solido emergente dal terreno.

Nel caso di sottotetti non abitati il volume puo' essere conteggiato solo per le porzioni che rispondono a requisiti di abitabilita' fissati dal R.I.E. con altezze minime pari a mt. 1,80 e medie pari a mt. 2,40.

Non si conteggiano nel volume, bensì nella superficie coperta i bassi fabbricati ad uso autorimessa, se realizzati a norma del p.to 17 e dell'art. 31 seguente, e se realizzati separatamente dall'edificio principale.



In caso di sottotetti non abitabili le superfici massime degli abbaini o delle aperture verso l'esterno non potranno superare la dimensione di mq. 0,40 cadauno con un rapporto tra la superficie utile del sottotetto e le superfici finestrate non superiore a 0,02.

11 Allineamento di quota:

il piano di campagna dell'area di pertinenza delle costruzioni a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad esso raccordato con piani a pendenze non superiori al 5%.

Qualora non sussistano pregiudizi sotto il profilo ambientale sono ammessi riporti di terreno al fine di raccordare il piano dell'area circostante con il primo piano di abitazione.

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse o ad altri locali interrati, di dimensione, localizzazione e forma necessaria e sufficiente a consentire l'accesso e l'uscita, nonché altre analoghe strutture non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano di terreno sistemato e quindi del calcolo del volume e dell'altezza del fabbricato.

12 Piani fuori terra - P.F.T.:

si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra; il numero di piani fissati per ogni area nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie, fatto salvo quanto previsto per le aree R3.

13 Altezza - H.:

è data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete dal piano del sedime stradale o delle banchine pedonali esistenti o in progetto, o in assenza, dal piano del terreno a sistemazione avvenuta, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata; non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza massima le eventuali porzioni di terreno ribassate per rampe di accesso alle autorimesse interrate e relative trincee per spazi di manovra degli automezzi, purché questi ultimi non interessino più di una facciata dell'edificio.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi



tecnici (vano scala, serbatoi acqua, ecc.), delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

14 Distanza:

la distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra e appoggiate al suolo, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di mt. 1,60. Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5. Anche in caso di arretramenti superiori a mt. 5,00 con aggetti superiori a mt. 1,60, dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00. Determinano in ogni caso distanza bovindi o altri volumi chiusi aggettanti.

15 Capacità insediativa teorica:

ai fini del dimensionamento di cui al precedente p.to 6 dell'art. 3 è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 100 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.

16 Parete finestrata:

si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio. Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,60.

17. Basso fabbricato

si intendono tali tutti gli edifici destinati ad accessori dell'edificio principale con altezze fuori terra non superiori a mt. 2,50 rispetto al terreno circostante avente quota inferiore.

I bassi fabbricati e le autorimesse emergenti fino a mt. 1,20 fuori terra rispetto al piano di campagna sistemato, posto a quota inferiore, con la sola esclusione di parziali ribassamenti per cortili e accessi, possono essere edificati sul confine di proprietà e non devono necessariamente rispettare distanze da confini e pareti finestrate. Si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per le nuove costruzioni solo nei confronti di terzi

Non rientrano nel conteggio del volume insediabile.



Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione



di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.I.E.

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.



FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Gli interventi comprendono:

A. FINITURE ESTERNE

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora cio' non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, e' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.



C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE EST.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

E. FINITURE INTERNE.

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.



ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessita' statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.



FINITURE INTERNE;

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora cio' non sia possibile, e' ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non e' comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento, e precisamente:

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre modifiche alla sagoma originaria. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.



MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreche' non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sovrelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 60 al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti.

E' altresì ammesso il recupero di porzioni aperte su non più di 2 lati di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreche' chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro dello stesso.

5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.



Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. E' pure ammessa la soprelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 100.

Gli ampliamenti devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 8.

In particolare gli interventi comprendono:

A. FINITURE ESTERNE

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.



G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

E' l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, e dei quali e' ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; e' consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potra' superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella degli edifici latitanti; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 7, con un massimo di sopraelevazione pari a mt. 100.

L'intervento di cui alla presente norma puo' essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorita' giudiziaria - l'imprevedibilita' del crollo stesso.

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui e' prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.



7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Tali interventi fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, per la quale non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

Si richiama altresì quanto previsto al successivo comma 8.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

F1) SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono gli interventi appositamente individuati in cartografia, volti ad aumentare il volume esistente, in senso verticale, al fine di recuperare funzionalmente spazi già parzialmente esistenti ad altezze compatibili con le previsioni del R.I.E.

F2) SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO (S1)

Sono gli interventi volti ad aumentare in senso verticale gli edifici esistenti di un piano al fine di inserirli funzionalmente ed architettonicamente nel contesto urbano circostante

Si richiama in ogni caso quanto previsto al successivo comma 8.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.



Nel caso di pareti non finestrate si ammettono:

- distanze inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in tali casi non occorre accordo scritto tra le parti.

Le norme di cui ai capoversi precedenti si applicano in tutte le aree normative del P.R.G. escluse le aree R1 e R2 ove si applicano le norme del vigente "Codice Civile".

Laddove sia prevista la possibilita' di derogare alle distanze minime, previo accordo scritto tra le parti, si prescrive atto notarile registrato e trascritto.



IL SEGRETARIO CAPO
(Randano Dr. Pietro)

Art. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale e' suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e cosi' classificati:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

R1. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;

R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;

R3. complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale, che richiedono interventi di sostituzione edilizia;

R4. aree a capacita' insediativa esaurita di recente e nuova edificazione;

R5. aree di completamento;

R6. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;

P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;

T1. aree per impianti terziario-commerciali;

T2. aree per impianti terziari ricettivi e ricreativi;

PE. aree per attivita' estrattive;

AS. Aree per insediamenti speciali;

- Aree agricole

E . aree agricole produttive;

E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;

E2. aree agricole di rispetto degli abitati;

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).

- Aree per impianti speciali urbani e territoriali "G"

- Aree per la viabilita', il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:

R1, R2 = A

R3, R4 = B

R5, R6 , AS = C

P1, P2, T1, T2, PE = D

E, E1, E2 = E



**Art. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE:
DESTINAZIONI D'USO.**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
 - artigianato non nocivo e molesto;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.

- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
 - 1 le attivita' commerciali di uso corrente;
 - 2 le attivita' commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che si chiedono ampi depositi entro e fuori terra; ipermercati e centri commerciali.
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attivita' di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
 - 7 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 8 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonche' le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
 - 1 l'artigianato di servizio;
 - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attivita' ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'USSL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
 - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.



- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi, ove esistenti, nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Sindaco, se non nei casi previsti dalle presenti norme.
- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso da luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 6 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi - per l'area interessata - dal Piano Regolatore Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4° comma.
- 7 Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali, il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva, formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche.
- 8 Negli interventi di nuova costruzione la percentuale della S.U.L. destinata ad usi artigianali non può superare il 30% della S.U.L. complessiva.



Art. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno, ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di autorizzazione o concessione singola - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 È inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso del Sindaco, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G.
- 7 Il P.R.G. individua topograficamente aree ed edifici di riqualificazione urbanistica per le quali gli interventi ammessi sono subordinati alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
Le indicazioni di dettaglio contenute nella tavole di piano hanno valore non vincolante e potranno essere motivatamente modificate in sede di S.U.E.



Sono inoltre contenute nelle tavole di piano con valore vincolante le indicazioni relative alla densita' territoriale ed ai parametri di altezza, numero piani fuori terra e superficie coperta delle singole aree individuate topograficamente dalle tavole di P.R.G. Tali aree dovranno essere oggetto in sede di redazione di S.U.E. di appositi studi per la viabilita' pedonale e veicolare. Negli interventi di seguito elencati si propone la realizzazione di cortine di edifici in linea con la realizzazione di portici al piano terreno compatibilmente con le reali possibilita' edificatorie:

- zona R1.1 per la parte prospiciente Piazza IV Novembre
- zona R1.3 per la parte prospiciente la Piazza Grandis
- zona R1.4, R1.5, R1.6, R1.7 per le parti prospicienti le nuove viabilita' interne
- zona R1.10 per la parte prospiciente la costruenda piazza Comunale;

E' vietata la realizzazione di nuove recinzioni interne alle aree di ristrutturazione urbanistica con la sola eccezione del mantenimento delle cortine murarie esistenti.

Sugli immobili compresi negli ambiti di riqualificazione urbanistica, in assenza di S.U.E., sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, come definito dall'art. 8 precedente.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ove non previsto, e' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; e' altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche identificati nelle tavole di progetto quali elementi di interesse architettonico da salvaguardare.
- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse interraste, anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilita' dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realta' ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste.
- 10 E' sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.



- 11 Non costituiscono variante del Piano Regolatore Generale vigente:
Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilita', non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacita' insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.
- 12 La disposizione non si applica agli edifici di cui al 14' comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facolta' di cui al precedente comma 11' comporta l'enunciazione nella Delibera Consigliare delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui alle legge 1497/39 e 1089/39 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo; la relativa autorizzazione e' subordinata alla acquisizione dei pareri di cui alle vigenti leggi.
- 15 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
In sede di intervento e' obbligatorio soprattutto per gli edifici a tal fine individuati nelle tavole di P.R.G. provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonche' degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni. Per gli edifici di recente costruzione oggetto di interventi di riqualificazione edilizia di cui al precedente capoverso sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione totale.



16 Con esclusione degli edifici di cui al comma 14 precedente, e' altresì ammesso:

a) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia interna: allineare le coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 0,60.

b) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia totale o di demolizione con ricostruzione la realizzazione di accessori indispensabili o la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Tali accessori o ampliamenti, dovranno di norma essere realizzati su spazi interni.

Se realizzati su strade o spazi pubblici, dovranno essere accuratamente integrati con le strutture preesistenti.

c) negli interventi caratterizzati con la sigla R5, la sopraelevazione dovrà consentire l'ottenimento di altezze utili abitabili.

d) negli interventi di cui alla sigla RS1, la sopraelevazione dovrà essere strettamente limitata alla realizzazione del piano abitabile previsto dalle tavole di P.R.G.

e) tutti gli elementi di interesse architettonico riportati nella tavola B4, dovranno essere salvaguardati nei limiti previsti dagli interventi edilizi ammessi dalle previsioni di P.R.G.

17 Per tutte le opere pubbliche e/o private da realizzarsi in Zona R1, che vadano ad intaccare il sottosuolo, dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Torino almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.



Art. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici, ai sensi dell'art. 24 1' comma punto 2 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti mediante concessione singola gli interventi di ristrutturazione edilizia interna.
Sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 del precedente articolo riguardante le zone R1.



Art. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO IN TERVERENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia.

2 In tali aree sono consentiti i mutamenti della destinazione d'uso compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.

3 Le previsioni di P.R.G. vi si attuano mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) secondo quanto previsto e nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona.

4 Gli impianti produttivi esistenti debbono essere oggetto di rilocalizzazione e fino al loro trasferimento sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Analogamente per gli edifici esistenti con diverse destinazioni nelle more di attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5 La localizzazione degli spazi pubblici, indicata nelle tavole di P.R.G. non sono vincolanti; sono invece vincolanti il numero massimo di piani, l'altezza degli edifici, la densita' territoriale ed il massimo rapporto di copertura contenuti nelle tabelle di zona.

6 Nell'ipotesi di trasformazione di destinazione d'uso della volumetria esistente, secondo le prescrizioni della tabella allegata, le quote di volumetria non potranno eccedere le seguenti quantita', sul totale del volume insediabile:

- Volume a destinazione residenziale	max mc.	8.000
- Volume a destinazione commerciale	max mc.	3.500
- Volume a destinazione terziaria, turistico-ricettiva	max mc.	<u>9.000</u>

Totale	max mc.	<u>20.500</u>



La dotazione di spazi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R., dovrà essere reperita in eccedenza alle previsioni di piano, eventualmente anche in spazi sotterranei.

In sede di convenzionamento dovrà essere prevista la realizzazione, a totale carico dei richiedenti, di una struttura pubblica per una superficie coperta pari a mq. 600 e/o mc. 3.600 con destinazione da definirsi in sede di formazione di Piano Particolareggiato.

Ritenendosi lo stabilimento "Bertello" una testimonianza di archeologia industriale, in sede di progettazione dovrà essere accuratamente documentata sia bibliograficamente che a mezzo di rilievi di dettaglio e relativa documentazione fotografica, la situazione esistente da depositare agli atti del Comune.



**Art. 14 - R4 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI
RECENTE EDIFICAZIONE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacita' insediativa e' ritenuta esaurita dal P.R.G.
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante concessione singola:
 - manutenzione;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% nel rispetto del limite di densita' fondiaria massimo di 1,50 mc/mq;
 - adeguamenti igienico-funzionali di unita' immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potra' superare ml. 10,00 con tre piani fuori terra; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti.
- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., ai sensi del 6° comma lettera "e" dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
- 5 E' ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.



6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R6 - di nuovo impianto sono quelle inedificate, destinate ad edilizia residenziale pubblica la cui attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto. Per l'attuazione dell'area soggetta a S.U.E. sarà necessaria una disponibilità minima pari almeno al 75% della stessa e dovrà essere assicurata una soluzione progettuale funzionale all'intera area.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative.
- 5 Nelle aree R5 sono ammessi con concessione singola, ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% limitatamente all'adeguamento di unità residenziali esistenti uni e bifamiliari ed in assenza di diversa possibilità edificatoria derivante da rapporti planivolumetrici.
Non sono comunque ammesse sopraelevazioni che superino le altezze prescritte per le singole zone.
- 6 Si richiama il disposto di cui al comma 6 dell'art. 14 precedente.
- 7 Si richiama inoltre quanto disposto dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. e i.



Art. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.

1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:

a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali;

b commercio all'ingrosso e al dettaglio, si richiama in proposito il 6° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

c uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;

d servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;

e abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 300 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.

Nelle aree singolarmente individuate nelle tabelle di zona sono ammessi, oltre ai precedenti, gli usi commerciali e terziari di cui al comma 2 successivo.

2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziaria sono i seguenti:

a artigianato di servizio e di produzione purché non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 10 precedente;

b commercio all'ingrosso e al dettaglio;

c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;

d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;

e residenza in misura strettamente necessaria per gli impianti, nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati o in loro assenza in misura non superiore al 30% della S.U.L. ammessa.

3 Nelle aree, annotate nelle tabelle di zona come relative a impianti ricettivi, non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera a) e b) del precedente 2° comma; la residenza è ammessa nella misura strettamente necessaria e comunque in misura non superiore a 250 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.

4 Per la dotazione di standards urbanistici, si richiamano i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.



Art. 17 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI
CONFERMATI.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi confermati dal piano nella loro ubicazione.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 E' in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti, alla data di adozione del P.R.G., nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.
- 4 Si richiama, per quanto applicabile, il 10° comma del precedente art. 6.



Art. 18 - P2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti produttivi (P2).
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento.
- 3 Gli ambiti di S.U.E. laddove non indicato in cartografia, dovranno avere estensione non inferiore a mq. 5.000 e dovranno comunque consentire per le parti restanti di area libera, la formazione di altri ambiti minimi.
- 4 Saranno vietati nuovi accessi sulla Strada Provinciale Cuneo - Borgo San Dalmazzo oltre a quelli esistenti se non realizzati attraverso la corsia di decelerazione prevista sulle tavole di P.R.G.
- 5 Si richiama, per quanto applicabile, il 10° comma dell'art. 6 precedente.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiotti Dr. Pietro)

Art. 19 - T1 - T2 - AREE PER IMPIANTI TERZIARI ESISTENTI
CONFERMATI E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G., comprendenti gli insediamenti terziari. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui al punto 2 dell'art. 16 precedente.
- 2 Nelle suddette aree sono ammessi mediante intervento diretto le opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
- 3 Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona nonché secondo quanto disposto in ordine alle procedure di intervento.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso anche in relazione ai disposti della Circolare Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977
- 4 Si richiama in quanto applicabile il 3.o comma del precedente art. 17.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 20 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalita' di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attivita' estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa. Ogni intervento edilizio di nuova costruzione è soggetto alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo.
- 3 Gli interventi di nuova costruzione non dovranno eccedere un rapporto di copertura massima pari al 5% della superficie dell'area



IL SEGRETARIO CAPO
(P. Pandiani - Dr. Pietro)

Art. 21 - E - AREE AGRICOLE.

1 Nelle aree produttive agricole (E) gli interventi hanno ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili;

Negli interventi di cui alla lettera a1., e' ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;

b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.



3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densita' fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti valori:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda. mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° comma lettera "e" in quanto la superficie e l'attivita' aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU). E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantita' di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; e' consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300. Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovra' rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10.
- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti a terzi: mt. 30; e' data facolta' di ridurre tale distanza fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiari Dr. Pietro)

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale. Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/4.

Modalita' di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- distanza dai confini di proprieta': pari alla meta' dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 10, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 50; e' data facolta' di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo: mt. 200 e mt. 100 per le aree delle frazioni perimetrate;

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potra' in ogni caso superare il 40% della S.U.L. esistente.

E' prescritta la salvaguardia del disposto dell'art. 42 del vigente Regolamento di Polizia Urbana, cosi' come modificato con delibera del C.C. n. 133 del 20/12/1979 su richiesta del Consiglio Provinciale di Sanita'.



5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dal Sindaco, sentita la CIE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento. La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 3 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi. Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale. Tali allevamenti non sono di norma consentiti. Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 30% della S.U.L. esistente.

7 Le concessioni per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.



Le altre concessioni od autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto eccezionalmente dalle disposizioni che seguono.

8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.
E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 29 comma 1, lettera c, previa concessione onerosa:

- a) nei casi di morte o invalidita' del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attivita' agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi e' accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1, lettera c.

9 Interventi ammessi eccezionalmente.
Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, e' ammesso:

- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi e o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,40; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del RIE.
- b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi ne' inquinanti; in tal caso l'autorizzazione e' rilasciata su aree la cui idoneita' sotto il profilo idrogeologico e' documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica ed autorizzata, se necessario, dall'Amministrazione Provinciale;
- c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 31 successivo.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 22 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, individuate dal P.R.G. come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale e paesistico o di necessario rispetto per manufatto od elementi di interesse storico-culturale-ambientale.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo articolo 29 non sono ammesse nuove costruzioni.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiello Dr. Pietro)

Art. 23 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.

Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse si applicano le norme di cui al precedente art. 22.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI.

1 Sono aree individuate dal P.R.G. al fine di perseguire il rafforzamento e la riqualificazione del suolo anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni del PTC e con le previsioni degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini.
Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

2 - AS 1 - Area per attrezzature pubbliche e private di tipo fieristico e ricettivo

Per tale area sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore, parchi urbani, attrezzature di interesse generale;
- attrezzature fieristico ricettive;
- attrezzature direzionali, professionali, commerciali, espositive;
- residenziali in funzione delle attrezzature suddette;
- attrezzature annonarie, mercatali, intermodali;

L'utilizzazione dell'area e' subordinata alla realizzazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di pubblica iniziativa, esteso all'intero ambito per il quale siano definiti unitariamente con le scelte operate dalla citta' di Cuneo in adiacenza l'organizzazione funzionale degli interventi e la relativa dotazione di aree per servizi pubblici.

In sede di S.U.E. dovranno rispettarsi i seguenti limiti per l'edificazione;

Superficie territoriale: mq. 93.200

Indice di Utilizzazione Territoriale : 0,10 mq./mq.

Rapporto massimo di copertura : 35%

Numero massimo piani fuori terra 3

Altezza massima edifici mt. 10,50.

3 - AS 2 - Area per attrezzature sportive, turistico ricettive di tipo privato

La previsione e' finalizzata alla riutilizzazione dell'area occupata dall'ex fornace Musso, mediante la sostituzione degli impianti ed edifici esistenti per la realizzazione di un intervento urbanistico capace di:



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

- recuperare il sito dell'ex cava oggi fortemente degradato sotto il profilo ambientale;
- creare opportunita' di tipo turistico-sportivo ricettivo in grado di giustificare l'interruzione nel funzionamento dell'ex fornace, oggi produttrice di calce, con notevoli problemi di tipo ambientale;
- dotare l'area urbana comunale di attrezzature turistico ricettive oggi inesistenti quali campeggi, ostelli, case albergo.

Sull'area sono ammesse entro i limiti di seguito precisati le seguenti destinazioni:

- a destinazioni terziarie comprendenti arti, professioni, artigianato di servizio, attivita' direzionali, ricettive, sanitarie, ricreative, esercizi pubblici, altri esercizi privati;
- b destinazioni residenziali strettamente funzionali alle destinazioni di cui al punto a precedente;
- c attrezzature e servizi pubblici;

La superficie territoriale e' pari a mq. 116.500

La capacita' edificatoria dell'area e' fissata come segue per ciascun gruppo di destinazioni ammesse:

- destinazione terziaria :
Indice di Utilizzazione Territoriale : 0,08 mq./mq.
pari a mq. 9.300
- destinazione residenziale : mc. 5.000
Rapporto massimo di copertura 15%
Numero massimo piani fuori terra 2
Altezza massima degli edifici mt. 7,5
- destinazioni pubbliche : in ragione dei fabbisogni delle singole attrezzature pubbliche da definirsi in sede di S.U.E.

L'utilizzazione dell'area e' subordinata alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intero ambito, che dovra' fornire in modo particolarmente approfondito soluzioni qualificate in ordine all'organizzazione funzionale dell'insediamento, all'organizzazione delle aree per servizi pubblici alla tipologia edilizia ed alla qualita' del prodotto architettonico previsto.

In sede di S.U.E. si dovra' inoltre prevedere una perizia geologico-tecnica volta ad accertare l'idoneita' dell'area alle infrastrutture in progetto con particolare riferimento alle prescrizioni da adottarsi in materia di stabilita' dei versanti e di recupero dell'ex area di cava.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

4 - AS 3 - Area a campeggio - Ponte del Sale

L'area in oggetto dovrebbe costituire il completamento a fini ricreativi turistici della sponda destra del fiume Stura a monte della Strada Provinciale Borgo S. Dalmazzo Vignolo.

La superficie territoriale e' pari a mq. 37.000.

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- ricettivita' all'aperto in campeggio a norma del 2.0 comma dell'art. 2 della L.R. 54/79;
le attrezzature fisse di servizio, reception, alloggio del custode, uffici, spaccio interno, locali di servizio, non potranno superare la superficie utile lorda di mq. 500.
- n. piani fuori terra due
- altezza massima degli edifici mt. 7

5 - AS 4 - Area della Fonte Camorei

La previsione e' finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione della zona per fini ricreativi turistici compatibilmente con l'esercizio della attivita' agricola a lato esercitata.

La superficie territoriale e' pari a mq. 140.000.

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a attivita' agricole con le prescrizioni delle zone E1 e E2 di cui agli artt. 22 e 23 precedenti;
- b valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta ed osservazione naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito;
- c valorizzazione delle attivita' connesse con l'esercizio della pesca sportiva;
- d opere ed attrezzature pubbliche connesse con l'utilizzo della fonte Camorei esistente;

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di sistemazione e riutilizzo dell'intera area di pubblica iniziativa mediante il quale si dovranno definire aree ed attrezzature di uso privato ed uso pubblico.

6 - AS - 5 - Area del Parco Fluviale

La previsione per tale area di livello sovracomunale, e' finalizzata alla valorizzazione delle sponde alla sinistra orografica del Torrente Gesso ed alla destra orografica del fiume Stura rispettivamente dal Ponte di Ferro sulla Strada Prov. le Borgo San Dalmazzo - Boves e dal Ponte del Sale al confine con la Citta' di Cuneo.



Tale valorizzazione e' finalizzata al recupero dell'area fluviale a fini ambientali, naturalistici, ricreativi.

Le destinazioni e gli interventi annessi sono i seguenti:

- a - attivita' agricole con le prescrizioni delle zone E di cui all'art. 21 precedente,
- b - valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta e osservazioni naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito

Gli interventi saranno realizzati nell'ambito del costituendo Consorzio Intercomunale per la creazione, valorizzazione e gestione del Parco fluviale.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualita' dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti terziari.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa le specifiche destinazioni possono essere cambiate mediante variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, Legge 1/78.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere c), d), g), v) della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che cio' costituisca variante al P.R.G.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.
- 4 Le aree per servizi di interesse generale e sovracomunale individuate dal P.R.G. come gli Impianti Militari, le attrezzature tecniche particolari (SIP, ENEL), i Consorzi pubblici per la depurazione delle acque e lo smaltimento dei rifiuti solidi, nonche' l'area AS4 - Parco della Fonte Camorei e AS5 - del parco fluviale intercomunale, non concorrono alla formazione ed al soddisfacimento dello standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.



Art. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRI
TORIALI.

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esi-
stenti o previsti di pubblici servizi di carattere tec-
nologico e funzionale riferiti all'intero aggregato ur-
bano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche
destinazioni previste, secondo le norme stabilite da
leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del
servizio da erogare.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandigni Dr. Pietro)

Art. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA', IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilita' esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto puo' subire limitate variazioni nell'ambito delle fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le aree destinate alla viabilita' e non utilizzate, a norma del presente comma, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilita'; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondita' stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
- 3 Nelle aree destinate all'attivita' agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio delle strade:
 - mt. 40 per le strade statali;
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
 - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati e' definito in sede di rilascio della concessione, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti gia' esistenti, dei seguenti distacchi calcolati dall'asse stradale, come segue:
 - mt. 9,5 per strade con larghezza sino a mt. 7;
 - mt. 11,5 per strade con larghezza compresa tra mt.7 e 10,5;
 - mt. 13,5 per strade con larghezza superiore a mt. 10,50.Dovra' comunque sempre essere rispettata la distanza minima di mt. 6,00 dal ciglio strada.
- 5 L'asse stradale sara' quello definito dalle dividenti derivabili dallo stato attuale o potra' essere stabilito dalla Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo.



E' data facolta' al Sindaco in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondita' non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

6 La larghezza delle sedi stradali rilevabile dalla cartografia del P.R.G. e' puramente indicativa e non puo' essere assunta in nessun caso quale elemento probatorio e determinante circa la classificazione delle strade stesse. A tale riguardo valgono esclusivamente le definizioni seguenti:

- strade aventi caratteristiche pubbliche

La sezione utile minima delle nuove strade percorse a due sensi di marcia, nelle aree a prevalente destinazione residenziale, produttiva o terziaria, non deve essere inferiore a mt. 7,50 con l'esclusione dei marciapiedi da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata, su ambo i lati per una larghezza di mt. 1,30 cadauno;

La sezione utile della carreggiata nelle nuove strade ad unico senso di marcia e' invece riducibile a mt. 5,50 con l'esclusione di un marciapiede da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata per una larghezza di mt. 1,30;

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni di cui sopra, quando lo stato di fatto imponga la salvaguardia di preesistenze edificate.

In tutti i casi dovra' essere garantita una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e mt. 5,00 per strade ad un senso di marcia.

-strade private

Le strade private dovranno avere una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00.

Ove non fosse possibile rispettare la prescrizione di cui sopra l'Amministrazione Comunale determinera', caso per caso, la dimensione più opportuna valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative esistenti o previste.

7 Nelle aree pertinenti alla viabilita' e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani / Dr. Pietro)

- 8 Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G. prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei e' ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con societa' od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potra' stabilire modalita', termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.
- 9 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.
E' data applicazione alle disposizioni del D.P.R. 11/7/80 nr. 753, con particolare riguardo all'art. 49 che stabilisce una distanza di almeno 30 mt. dalla zona di occupazione della piu' vicina rotaia.



IL SEGRETARIO CAPO
(Papiani Dr. Pietro)

Art. 28 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI
NELLE FASCE DI RISPETTO.

1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità, della ferrovia di cui al precedente art. 27, individua e richiama :

- le fasce di rispetto cimiteriale, pari a mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri;
- le fasce di rispetto dei canali non arginati e dei torrenti Gesso e Stura di mt. 100 dal ciglio superiore risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento fatte salve ulteriori prescrizioni di carattere geologico tecnico;
- le fasce di rispetto di altri rii e canali arginati, di mt. 25 dal ciglio superiore risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento;
- le fasce di rispetto dal perimetro degli impianti di depurazione di acque luride di mt. 100.
- le fasce di rispetto di mt. 200 per le opere di presa degli acquedotti ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236.

2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., solo per i casi ivi descritti.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.

1 Negli edifici aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre piu' specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

a) negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 14 relativo alle aree R4;

b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attivita' produttive extra-agricole, nonche' ad attivita' commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreche' la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprieta'; una volta venuto meno l'uso produttivo, e' sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa;

c) i fabbricati agricoli non piu' utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attivita' agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti. Tali aumenti di volume dovranno essere ottenuti recuperando strutture o parti rustiche se esistenti.

Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilita' da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attivita' di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore;

d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di interesse ambientale (E1) e di rispetto degli abitati (E2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti, esclusi gli ampliamenti previsti, riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attivita' agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 30% della superficie coperta;



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

- e) negli edifici destinati ad attivita' alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente;
- f) negli edifici ricadenti in aree a verde privato inedificabile compatibilmente con l'esistenza di altri vincoli particolari legati alle caratteristiche storico-architettoniche degli stessi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 14 relativo alle zone R4;

2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 30 - RECINZIONI

1 Le recinzioni dovranno essere localizzate in ragione della localizzazione dell'intervento, come segue:

2 Aree a prevalente destinazione residenziale

In tali aree l'arretramento della recinzione dovrà essere pari a mt. 1,00 più meta' larghezza stradale con un minimo assoluto di mt. 3,50 dall'asse stradale. Tutte le recinzioni dovranno di norma essere a "giorno" su un basamento in muratura e cls. a vista che non dovrà avere altezza superiore a mt. 0,80.

3 Aree a prevalente destinazione produttiva

Nelle aree produttive l'arretramento dovrà essere pari mt. 2,00 più meta' larghezza stradale misurato dall'asse strada.

In dette aree a seguito di valutazioni particolari dell'Amministrazione Comunale potranno essere autorizzate anche recinzioni con muri ciechi di altezza non superiore a mt. 3,00.

Le fasce di terreno comprese tra la recinzione ed il ciglio strada saranno gravate di servitu' ad uso pubblico.

4 Aree agricole

Nelle aree agricole sono consentite unicamente recinzioni realizzate in rete o grigliati metallici con supporti in paletti di legno o ferro e arretramento pari a mt. 2,00 dal ciglio strada, fatto salvo il rispetto dell'art. 145 del D.P.R. 15/6/1959 n. 393.

5 Ingressi carrai

Sia nelle aree residenziali che in quelle produttive, gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di mt. 1,50 dal filo recinzioni e distanziati di almeno mt. 8,00 dal più vicino incrocio.

La parte di ingresso esterna alla chiusura dovrà essere realizzata in piano così da consentire la sosta dell'autoveicolo esternamente alla sede stradale durante le operazioni di apertura e chiusura.

6 Sono ammesse deroghe negli arretramenti in caso di documentata impossibilità di esecuzione o per preesistenza di allineamenti derivanti da recinzioni esistenti ai lati dell'intervento.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 31 - AUTORIMESSE PRIVATE

- 1 La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e' sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12, nel rispetto dei seguenti limiti:
- a) fuori terra, per un'altezza massima delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 30 per ogni unita'-alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessita' documentate per edifici ad altra destinazione; in ogni caso, non dovra' essere comunque superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui al presente capoverso, si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione; si richiama quanto disposto al precedente p.to 17 dell'art. 7 relativamente alle autorimesse con altezza fuori terra inferiore o uguale a mt. 1,20.
 - b) interrate totalmente, senza limiti di superficie. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste dal codice civile.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nel titolo III della Legge 24.3.89 nr. 122.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva e' subordinata alla disponibilita' delle seguenti quantita' di superfici destinate a parcheggio privato:
- A) nuove costruzioni ad uso prevalentemente residenziale: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
- B) nuove costruzioni ad uso terziario:
- uffici: mq. 0,30 per mq. di S.U.L.
 - commercio ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande: mq. 0,5 per mq. di S.U.L. di vendita o somministrazione;
 - nuove costruzioni o mutamenti di destinazione d'uso per alberghi, attrezzature ricettive e locali di trattenimento: mq. 20 ogni 3 persone, riferite rispettivamente ai posti letto oppure ai posti a sedere;
- C) nuove costruzioni ad uso produttivo:
- mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche solo per interventi sull'esistente, in caso di impossibilita' l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 33 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI.

- 1 Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939, gli elaborati grafici del P.R.G. individuano i beni culturali ambientali, di cui all'art. 24 della legge regionale n. 56/1977 e succ. modificazioni; per gli immobili in questione si applicano le norme di cui all'art. 11 precedente con obbligo per interventi eccedenti la manutenzione o comunque in grado di incidere sui connotati originari di richiedere il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Alla data di adozione della presente variante, gli edifici sottoposti a vincolo monumentale risultano essere i seguenti :
 - chiesa di San Dalmazzo, sottoposta a vincolo il 6.9.1909 e di proprieta' di ente religioso;
 - resti dell'Abbazia di Pedona, sottoposti a vincolo il 25.2.1909 e di proprieta' di ente religioso;
 - Chiesa della confraternita di San Giovanni Battista, sottoposta a vincolo il 7.9.1909 e di proprieta' di ente religioso;
 - Torre della Piazza, sottoposta a vincolo il 6.9.1909 di proprieta' comunale.
- 3 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti puo' comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.
- 4 Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facolta' di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.
- 5 Il P.R.G. individua altresì, quale patrimonio di interesse storico-documentale-ambientale da tutelare, i seguenti immobili ed elementi del paesaggio residenziale ed agrario per i quali si applicano le disposizioni di seguito riportate:



Villa Borla
Villa Ex Italcementi (C.so Barale)
Villa Roasenda (Via Vecchia di Cuneo)
Villa Bel pensiero (C.so Mazzini)
Villa Margherita (C.so Mazzini)
Villa Berardengo (C.so Nizza)
Villa Via Rivetta
Villa sita in Via Vecchia di Cuneo

Per gli immobili in questione sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza sono inedificabili; e' fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale e ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessita', con obbligo comunque di sostituzione delle essenze eliminate.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pardiani Dr. Pietro)

Art. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI
DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

Le norme che seguono debbono essere applicate negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-artistico-ambientale e nelle aree di vecchio impianto di interesse ambientale, nonché su immobili classificati beni culturali; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

A) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco a frattazzo lungo, di calce o cemento, in muratura di mattoni a vista tipo paramano o in pietra naturale in quanto costituente la muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature, se previste, debbono essere di pietra non levigata, i giunti stilati a cemento.

B) La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà essere quella prevista dal Piano del colore e in assenza dello stesso sarà definita di volta in volta in sede di rilascio di concessione o autorizzazione su indicazione della C.E.

Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originali, con particolare riguardo agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spicoli e simili.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

C) I serramenti saranno in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiati in colori grigio, marrone o verde di tonalità propria delle antiche consuetudini. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° piano fuori terra con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotte o a bacchette).



I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi avranno di norma gli stessi requisiti sopradefiniti; la protezione sarà assicurata con pannelli asportabili o ad anta; sono escluse tapparelle di qualsiasi tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo.

Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici, o di protezione a vani tecnici di impianti tecnologici. Per vetrine, mostre ed in genere facciate di negozi potranno essere adottati diversi materiali e soluzioni da quelli sopradefiniti, qualora costituiscano proposte di alta qualità architettonica capaci di realizzare equilibrati inserimenti nell'ambiente circostante.

D) Gli edifici debbono avere la copertura a doppia falda o a padiglione con tegole tradizionali.

La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette.

Le pantalere ed i cornicioni debbono essere realizzati in legno oppure eccezionalmente in laterizio a sostituzione di cornicioni in laterizio preesistenti; essi debbono avere sporgenza minima di 40 cm. I canali ed i pluviali se in vista dovranno essere in lamiera verniciata od in rame. Sono ammessi materiali sintetici sempreché abbiano gli stessi requisiti estetici di quelli anzidetti.

E) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra ove si preveda l'adozione di tali elementi. Le nuove aperture dovranno avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestre preesistenti dell'edificio, o degli edifici circostanti.

I vani di accesso agli androni carrai dovranno avere preferibilmente piattabanda ad arco.

2 E' ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:

- in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;

- in interventi per i quali si riconosce negli atti amministrativi autorizzativi, un eccezionale valore architettonico ed ambientale;



- in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento, e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio. In tal caso nel recupero o nell'ampliamento dovranno essere adottati materiali e tecnologie costruttive assimilabili a quelli della restante porzione di fabbricato.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Pr. Pietro)

Art. 35 - VINCOLI DI INTERVENTO.

1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.

2 Fronti da conservare.

Nei casi individuati, il fronte esistente dovrà essere oggetto di manutenzione o di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione, al ripristino ed alla ricomposizione dei caratteri originari.

E' prescritta la conservazione di cornici, lesene o altri elementi figurativi o costruttivi.

E' di norma vietata la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle esistenti.

In sede di richiesta di intervento dovrà essere prodotta idonea documentazione sia sullo stato di fatto che su tecniche, materiali e colori di progetto.

3 Cortine murarie da conservare.

Nei casi individuati e' prescritta la conservazione della cortina esistente, anche in caso di ristrutturazione edilizia o ricostruzione.

Sono vietati l'interruzione della cortina, mediante eliminazione di fabbricati o di muri continui e l'arrestamento dei fabbricati costituenti la cortina stessa, fatte salve modeste variazioni, dovute a motivi di sicurezza per il transito.

4 Verde privato inedificabile.

Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi di caratterizzazione e qualificazione ambientale.

In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

Nelle aree in questione e' ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.

La realizzazione di autorimesse o locali accessori in superficie e' ammessa, secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi, e comunque in numero massimo di due per ogni unita' abitativa esistente sul lotto, a condizione che le stesse risultino organicamente inserite nel contesto architettonico ed ambientale dell'area, sentito il parere della C.I.E. con specifico riferimento alle condizioni di fattibilita' architettonica ed ambientale dell'intervento in progetto.

5 Vincoli geologico-tecnici.

Le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. e contenente le verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistiche od edilizie ai sensi del Piano Regolatore, sono vincolanti.

L'attuazione degli interventi di trasformazione e' soggetta alla applicazione delle prescrizioni medesime.

6 Tutti gli altri elementi riportati nella tavola B4 1:500 (portici, portali, affreschi, etc.), dovranno di norma essere salvaguardati, nei limiti previsti dagli interventi edilizi ammessi dalle previsioni di Piano.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

Art. 36 - DEROGHE

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitata mente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.



IL SEGRETARIO CAPO
(Fandiani Dr. Pietro)

Art. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE.

- 1 La previsione legata alla Zona P1.10 e' finalizzata esclusivamente all'insediamento industriale Italcementi gia' esistente.
Ogni intervento dovra' essere finalizzato all'ammodernamento, riqualificazione ed ampliamento dell'insediamento gia' esistente.
E' esclusa ogni altra compromissione dell'area.
Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonche' di sostituzione e consolidamento per l'impianto di teleferica esistente tra l'insediamento produttivo e la Cava "Monte Cross".
L'intera area e' assoggettata a S.U.E. Sono ammessi interventi da assoggettare a Concessione Singola limitatamente a quelli previsti dalle lettere a, b, c, d ed f di cui al settimo comma dell'art. 33 della L.R. 56/77. In particolare gli interventi di cui alla lettera "C" sono da intendersi "una-tantum" e non potranno interessare direttamente le linee di produzione.
- 2 L'area a destinazione terziaria T2-5 gia' prevista in P.R.G. ed in P.P.A. potra' essere utilizzata con destinazione prevalentemente ricreativa-sportiva.
Le destinazioni residenziali in funzione della sorveglianza e direzione non potranno superare le due unita' abitative con un massimo di 1000 mc.
- 3 Nell'area R5-15 a lato della Via Don Orione e' fatto obbligo in sede esecutiva della realizzazione di edifici con portici prospicienti le aree pubbliche antistanti (vie o spazi a parcheggio e verde)
Analogha prescrizione e' da riferirsi alla zona R5-13 per la parte prospiciente gli spazi pubblici in progetto a lato di Via Tesoriere.
- 4 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, e' consentita la realizzazione di verande su balconi esistenti in numero non superiore ad una per ogni unita' residenziale, anche in eccedenza ai limiti volumetrici di cui alle presenti Norme a condizione che le stesse non abbiano profondita' maggiore a ml. 1,50, non siano realizzate in muratura, consentano idonea ventilazione ed illuminazione ai locali retrostanti e siano ubicate esclusivamente sui prospetti secondari degli edifici.
E' data facolta' al Sindaco sentita la C.I.E., verificare l'aspetto architettonico e di decoro dell'edificio oggetto dell'intervento.



TABELLE DI ZONA



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Pietro)

LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE AREE NORMATIVE PREVISTE DAL
P.R.G.

R1 - Concentrico
R1.1 - 10 - Concentrico
R2f.1 - Localita' Tetto Miola
R2f.2 - Localita' S. Antonio Aradolo
R2f.3 - Localita' Aradolo la Bruna
R2f.4 - Localita' Beguda
R3.1 - Concentrico
R4.1 - 10 Concentrico
R4.11 - Localita' Martinetto del Rame
R4f.1 - Localita' S. Antonio Aradolo
R51 - 40 - Concentrico
R5f.1 - 2 - Localita' Tetto Miola
R5f.3 - Localita' Aradolo la Bruna
R5f.4 - 7 - Localita' Beguda
R5f.8 - Localita' S. Antonio Aradolo
R6.1 - Concentrico
P1.1 - 22 - Concentrico
P1.23 - Localita' Ponte del Sale
P1.24 - Beguda
P2.1 - 6 - Concentrico
P2.7 - Beguda
T1.1 - 2 - Concentrico
T2.1 - 4 - Concentrico
T2f.1 - Localita' Madonna Bruna
AS.1 - Concentrico SS. 20 CUNEO
AS.2 - Concentrico Strada Prov. per VALDIERI
AS.3 - Area campeggio Strada Prov. per VIGNOLO
AS.4 - Area della Fonte Camorei
AS.5 - Area del Parco Fluviale
PE - Area estrattiva Strada Prov. per VALDIERI



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani fr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R1

denominazione area e n. d'ordine	I	R1	I	R1.1	I	R1.2	I	R1.3	I	R1.4	I	R1.5	I	R1.6	I
superficie territoriale	mq.	I 243.950	I	1.650	I	1.450	I	1.040	I	2.000	I	2.250	I	1.250	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I 27.400	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
aree inedificabili	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I 4.000	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
B	mq.	I 15.850	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
C	mq.	I 74.150	I	-	I	-	I	-	I	-	I	750	I	-	I
D	mq.	I 6.670	I	150	I	-	I	-	I	300	I	-	I	-	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I 100.670	I	150	I	-	I	-	I	300	I	750	I	-	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I 115.880	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I 115.880	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
superficie fondiaria libera	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
volume complessivo esistente	mc.	I 448.639	I	4.400	I	3.500	I	3.500	I	5.700	I	1.700	I	2.335	I
densita' territor. esistente	mc./mq.	I 1,84	I	2,67	I	2,42	I	3,61	I	2,85	I	1,15	I	1,86	I
densita' territor. prevista	mc./mq.	I es.	I	3,00	I	3,00	I	3,00	I	3,00	I	3,00	I	3,00	I
volume in progetto	mc.	I es.	I	4.950	I	4.350	I	3.120	I	6.000	I	6.750	I	3.750	I
totale volume realizz. in zona	mc.	I 448.639	I	4.950	I	4.350	I	3.120	I	6.000	I	6.750	I	3.750	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	3.163	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
turistica reale	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
turistica teorica	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
in posti letto alberghieri	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	-	I	55	I	48	I	35	I	67	I	75	I	42	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	3.163	I	55	I	48	I	35	I	67	I	75	I	42	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I
rapporto di copertura	%	I es.	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	I es.	I	10 - 3	I	10 - 3	I	10 - 3	I	10 - 3	I	10 - 3	I	10 - 3	I
modalita' di intervento	I	-	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	11	I	11	I	11	I	11	I	11	I	11	I	11	I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandolfi Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R1

denominazione area e n. d'ordine	I	R1.7	I	R1.8	I	R1.9	I	R1.10	I	R1.11	I	I	I
superficie territoriale	mq.	I 2.000	I	1.480	I	1.100	I	1.700	I	1.100	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
aree inedificabili	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
B	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
C	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
D	mq.	I 300	I	-	I	-	I	300	I	-	I	I	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I 300	I	-	I	-	I	300	I	-	I	I	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
superficie fondiaria libera	mq.	I -	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
volume complessivo esistente	mc.	I 4.200	I	3.350	I	3.450	I	3.200	I	3.500	I	I	I
densita' territor. esistente	mc./mq.	I 2,48	I	2,27	I	3,14	I	2,35	I	3,18	I	I	I
densita' territor. prevista	mc./mq.	I 3,00	I	3,00	I	3,00	I	3,00	I	3,00	I	I	I
volume in progetto	mc.	I 6.000	I	4.440	I	3.300	I	5.100	I	3.300	I	I	I
totale volume realizz. in zona	mc.	I 6.000	I	4.440	I	3.300	I	5.100	I	3.300	I	I	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
turistica reale	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
turistica teorica	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
in posti letto alberghieri	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	67	I	49	I	37	I	57	I	37	I	I	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	67	I	49	I	37	I	57	I	37	I	I	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	I	I
rapporto di copertura	%	I 50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	I	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	I 10 - 3	I	7,5 - 2	I	10 - 3	I	10 - 3	I	10 - 3	I	I	I
modalita' di intervento	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	I	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	11	I	11	I	11	I	11	I	11	I	I	I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani Dr. Pietro)

FRAZIONI - ZONE RESIDENZIALI - R2f

denominazione area e n. d'ordine	I	R2f.1	I	R2f.2	I	R2f.3	I	R2f.4	I	I	I	I
superficie territoriale	mq.	I	8.600	I	4.000	I	56.800	I	8.190	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I	300	I	180	I	1.950	I	300	I	I	I
aree inedificabili	mq.	I	-	I	-	I	1.000	I	-	I	I	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
B	mq.	I	-	I	-	I	-	I	90	I	I	I
C	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
D	mq.	I	-	I	-	I	450	I	-	I	I	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I	-	I	-	I	450	I	90	I	I	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I	8.300	I	3.820	I	53.400	I	7.890	I	I	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I	8.300	I	3.820	I	53.400	I	7.890	I	I	I
superficie fondiaria libera	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
volume complessivo esistente	mc.	I	4.950	I	2.670	I	30.400	I	12.800	I	I	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I	0,59	I	0,70	I	0,56	I	1,62	I	I	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
volume in progetto	mc.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
totale volume realizz. in zona	mc.	I	4.950	I	2.670	I	30.400	I	12.800	I	I	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	I	19	I	2	I	146	I	28	I	I	I
turistica reale	I	I	-	I	4	I	40	I	15	I	I	I
turistica teorica	I	I	-	I	10	I	15	I	-	I	I	I
in posti letto alberghieri	I	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	I	19	I	16	I	201	I	43	I	I	I
densita' territoriale	mc./mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	I	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	I	10	I	10	I	10	I	10	I	I	I
rapporto di copertura	%	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	I	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	I	I
modalita' di intervento	I	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	I	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	I	12	I	12	I	12	I	12	I	I	I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R3
denominazione area e n. d'ordine

	I	R3.1	I	I	I	I	I	I	I
superficie territoriale	mq.	6.845	I	I	I	I	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	875	I	I	I	I	I	I	I
aree inedificabili	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
B	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
C	mq.	1.000	I	I	I	I	I	I	I
D	mq.	1.000	I	I	I	I	I	I	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	2.000	I	I	I	I	I	I	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.970	I	I	I	I	I	I	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	3.970	I	I	I	I	I	I	I
superficie fondiaria libera	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
volume complessivo esistente	mc.	30.000	I	I	I	I	I	I	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	7,55	I	I	I	I	I	I	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	5,16	I	I	I	I	I	I	I
volume in progetto	mc.	20.500	I	I	I	I	I	I	I
totale volume realizz. in zona	mc.	20.500	I	I	I	I	I	I	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	-	I	I	I	I	I	I	I
turistica reale	I	-	I	I	I	I	I	I	I
turistica teorica	I	-	I	I	I	I	I	I	I
in posti letto alberghieri	I	-	I	I	I	I	I	I	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	227	I	I	I	I	I	I	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	227	I	I	I	I	I	I	I
densita' territoriale	mc./mq.	3,00	I	I	I	I	I	I	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	I	I	I	I	I	I	I
rapporto di copertura	%	60%	I	I	I	I	I	I	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	14 /40	I	I	I	I	I	I	I
modalita' di intervento	I	P.P.	I	I	I	I	I	I	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	13	I	I	I	I	I	I	I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiari Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R4 -

denominazione area e n. d'ordine	I	R4.1	I	R4.2	I	R4.3	I	R4.4	I	R4.5	I	R4.6	I	R4.7	I
superficie territoriale	mq.	I	28.400	I	67.350	I	72.700	I	176.250	I	207.850	I	58.900	I	148.800
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I	2.080	I	8.240	I	10.700	I	13.320	I	20.668	I	8.120	I	17.960
aree inedificabili	mq.	I	9.100	I	2.400	I	-	I	600	I	10.100	I	10.950	I	-
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I	-	I	9.100	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
B	mq.	I	-	I	-	I	280	I	7.100	I	7.046	I	-	I	-
C	mq.	I	-	I	600	I	1.600	I	2.640	I	950	I	3.000	I	850
D	mq.	I	2.700	I	2.400	I	2.450	I	455	I	5.600	I	-	I	6.650
totale spazi pubblici prev.	mq.	I	2.700	I	12.100	I	4.330	I	10.195	I	13.596	I	3.000	I	7.500
superficie fondiaria complessiva	mq.	I	14.520	I	44.610	I	57.670	I	152.135	I	163.486	I	36.830	I	123.340
superficie fondiaria compromessa	mq.	I	14.520	I	44.610	I	57.670	I	152.135	I	163.486	I	36.830	I	123.340
superficie fondiaria libera	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
volume complessivo esistente	mc.	I	11.500	I	37.800	I	124.950	I	90.520	I	166.800	I	30.800	I	116.400
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I	0,79	I	0,84	I	2,16	I	0,59	I	1,02	I	0,83	I	0,94
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
volume in progetto	mc.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
totale volume realizz. in zona	mc.	I	11.500	I	37.800	I	124.950	I	90.520	I	166.800	I	30.800	I	116.400
cap. res. attuale - abitanti perman.	I		76	I	275	I	770	I	643	I	1.072	I	281	I	895
turistica reale	I		-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
turistica teorica	I		-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
in posti letto alberghieri	I		-	I	34	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
capacita' residenziale aggiuntiva	I		-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
capac. res. compl. teorica prevista	I		76	I	309	I	770	I	643	I	1.072	I	281	I	895
densita' territoriale	mc./mq.	I	0,40	I	0,56	I	1,71	I	0,51	I	0,80	I	0,52	I	0,78
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I		10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10
rapporto di copertura	%	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.	I	es.
modalita' di intervento	I		C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I		14	I	14	I	14	I	14	I	14	I	14	I	14



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani Dr. Pietro)

CAPOLUOGO e FRAZIONI - ZONE RESIDENZIALI - R4 -

denominazione area e n. d'ordine	I	R4.8	I	R4.9	I	R4.10	I	R4.11	I	R4f.1	I
superficie territoriale	mq.	I 39.570	I 111.250	I 130.300	I 212.300	I	I 25.880	I	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I 4.900	I 10.920	I 13.720	I 17.230	I	I 1.560	I	I	I	I
aree inedificabili	mq.	I -	I 1.750	I 2.700	I 10.000	I	I 5.800	I	I	I	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I -	I 5.300	I -	I 2.200	I	I -	I	I	I	I
B	mq.	I 2.100	I 3.000	I -	I 1.960	I	I 450	I	I	I	I
C	mq.	I -	I 72.900	I 16.880	I 4.360	I	I 950	I	I	I	I
D	mq.	I 1.400	I 6.450	I 1.200	I 4.450	I	I 450	I	I	I	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I 3.500	I 87.650	I 18.080	I 12.970	I	I 1.850	I	I	I	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I 31.170	I 10.930	I 95.800	I 172.100	I	I 16.670	I	I	I	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I 31.170	I 10.930	I 95.800	I 172.100	I	I 16.670	I	I	I	I
superficie fondiaria libera	mq.	I -	I -	I -	I -	I	I -	I	I	I	I
volume complessivo esistente	mc.	I 37.404	I 11.900	I 84.500	I 91.700	I	I 9.050	I	I	I	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I 1,20	I 1,10	I 0,88	I 0,53	I	I 0,54	I	I	I	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I -	I -	I -	I -	I	I -	I	I	I	I
volume in progetto	mc.	I -	I -	I -	I -	I	I -	I	I	I	I
totale volume realizz. in zona	mc.	I 37.404	I 11.900	I 84.500	I 91.700	I	I 9.050	I	I	I	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	I 207	I 91	I 512	I 290	I	I -	I	I	I	I
turistica reale	I	I -	I -	I -	I -	I	I 80	I	I	I	I
turistica teorica	I	I -	I -	I -	I -	I	I -	I	I	I	I
in posti letto alberghieri	I	I -	I -	I -	I -	I	I -	I	I	I	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	I 207	I -	I -	I -	I	I -	I	I	I	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	I 207	I 91	I 512	I 290	I	I 80	I	I	I	I
densita' territoriale	mc./mq.	I 0,95	I 0,11	I 0,65	I 0,43	I	I 0,35	I	I	I	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	I 10	I 10	I 10	I 10	I	I 10	I	I	I	I
rapporto di copertura	%	I es.	I es.	I es.	I es.	I	I es.	I	I	I	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	I es.	I es.	I es.	I es.	I	I es.	I	I	I	I
modalita' di intervento	I	I C.S.	I C.S.	I C.S.	I C.S.	I	I C.S.	I	I	I	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	I 14	I 14	I 14	I 14	I	I 14	I	I	I	I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pensanti Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R5

denominazione area e n. d'ordine	I	R5.1	I	R5.2	I	R5.3	I	R5.4	I	R5.5	I	R5.6	I	R5.7	I
superficie territoriale	mq.	I	37.450	I	14.900	I	13.890	I	138.640	I	99.850	I	4.000	I	6.250
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I	6.550	I	1.500	I	2.810	I	16.790	I	12.420	I	50	I	1.160
aree inedificabili	mq.	I	4.200	I	-	I	-	I	8.800	I	-	I	-	I	-
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	17.500	I	-	I	-
B	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	6.000	I	-	I	-
C	mq.	I	-	I	-	I	1.200	I	11.100	I	-	I	1.850	I	1.200
D	mq.	I	600	I	800	I	1.200	I	2.100	I	1.250	I	-	I	800
totale spazi pubblici prev.	mq.	I	600	I	800	I	2.400	I	13.200	I	24.750	I	1.850	I	2.000
superficie fondiaria complessiva	mq.	I	26.100	I	12.600	I	8.680	I	99.850	I	62.680	I	2.100	I	3.090
superficie fondiaria compromessa	mq.	I	21.700	I	5.400	I	-	I	87.350	I	54.580	I	-	I	-
superficie fondiaria libera	mq.	I	4.400	I	7.200	I	8.680	I	12.500	I	8.100	I	2.100	I	3.090
volume complessivo esistente	mc.	I	17.500	I	4.300	I	-	I	70.640	I	43.120	I	-	I	-
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I	0,81	I	0,80	I	-	I	0,80	I	0,79	I	-	I	-
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I	0,80	I	0,80	I	0,80	I	0,80	I	0,80	I	0,80	I	0,80
volume in progetto	mc.	I	3.500	I	5.760	I	6.940	I	10.000	I	6.500	I	1.680	I	2.470
totale volume realizz. in zona	mc.	I	21.000	I	10.060	I	6.940	I	80.640	I	45.050	I	1.680	I	2.470
cap. res. attuale - abitanti perman.	I		70	I	22	I	-	I	260	I	165	I	-	I	-
turistica reale	I		-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
turistica teorica	I		-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
in posti letto alberghieri	I		-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-
capacita' residenziale aggiuntiva	I		47	I	77	I	92	I	133	I	87	I	22	I	33
capac. res. compl. teorica prevista	I		117	I	99	I	92	I	393	I	252	I	22	I	33
densita' territoriale	mc./mq.	I	0,60	I	0,61	I	0,49	I	0,58	I	0,46	I	0,42	I	0,40
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I		10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10
rapporto di copertura	%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%
altezza massima/n.piani f.t.	ml./n.	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2
modalita' di intervento	I		C.S.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	S.U.E.
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I		15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandini Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R5 -
denominazione area e n. d'ordine

	I	R5.8	I	R5.9	I	R5.10	I	R5.11	I	R5.12	I	R5.13	I	R5.14	I
superficie territoriale	mq.	144.100	I	4.000	I	28.184	I	1.900	I	3.500	I	13.800	I	5.300	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	12.580	I	560	I	2.420	I	-	I	340	I	2.200	I	1.300	I
aree inedificabili	mq.	4.200	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
B	mq.	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
C	mq.	-	I	-	I	12.000	I	-	I	-	I	2.200	I	1.600	I
D	mq.	4.500	I	-	I	-	I	500	I	400	I	2.650	I	-	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	4.500	I	-	I	12.000	I	500	I	400	I	4.850	I	1.600	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	122.820	I	3.440	I	13.764	I	1.400	I	2.760	I	6.750	I	2.400	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	109.030	I	920	I	-	I	-	I	560	I	-	I	-	I
superficie fondiaria libera	mq.	13.790	I	2.520	I	13.764	I	1.400	I	2.200	I	6.750	I	2.400	I
volume complessivo esistente	mc.	82.900	I	1.000	I	-	I	-	I	600	I	-	I	-	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	0,76	I	1,08	I	-	I	-	I	1,07	I	-	I	-	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	0,80	I	0,80	I	0,80	I	0,80	I	0,80	I	1,00	I	0,80	I
volume in progetto	mc.	11.000	I	2.000	I	11.000	I	1.120	I	1.760	I	6.750	I	1.920	I
totale volume realizz. in zona	mc.	93.900	I	3.000	I	11.000	I	1.120	I	1.760	I	6.750	I	1.920	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	376	I	4	I	-	I	-	I	2	I	-	I	-	I
turistica reale	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
turistica teorica	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
in posti letto alberghieri	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	147	I	27	I	147	I	15	I	24	I	90	I	26	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	523	I	31	I	147	I	15	I	26	I	90	I	26	I
densita' territoriale	mc./mq.	0,65	I	0,75	I	0,40	I	0,59	I	0,64	I	0,50	I	0,36	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I
rapporto di copertura	%	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I
altezza massima/n.piani f.t.	ml./n.	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	10 - 3	I	7,5 - 2	I
modalita' di intervento	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15-37	I	15	I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantini Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - RS -
denominazione area e n. d'ordine

	I	R5.15 I	R5.16 I	R5.17 I	R5.18 I	R5.19 I	R5.20 I	R5.21 I
superficie territoriale	mq.	11.100 I	5.900 I	7.000 I	13.500 I	9.580 I	6.200 I	4.900 I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	1.050 I	1.150 I	400 I	1.850 I	1.900 I	160 I	1.040 I
aree inedificabili	mq.	- I	- I	- I	- I	- I	- I	- I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	- I	- I	- I	- I	- I	- I	- I
	B	mq. I 2.500 I	- I	- I	2.500 I	- I	- I	- I
	C	mq. I - I	- I	2.000 I	- I	2.700 I	2.040 I	- I
	D	mq. I 2.550 I	1.200 I	800 I	4.050 I	- I	500 I	1.000 I
totale spazi pubblici prev.	mq.	5.050 I	1.200 I	2.800 I	6.550 I	2.700 I	2.540 I	1.000 I
superficie fondiaria complessiva	mq.	5.000 I	3.550 I	3.800 I	5.100 I	4.980 I	3.500 I	2.860 I
superficie fondiaria compromessa	mq.	- I	- I	- I	1.400 I	- I	- I	1.000 I
superficie fondiaria libera	mq.	5.000 I	3.550 I	3.800 I	3.700 I	4.980 I	4.200 I	1.860 I
volume complessivo esistente	mc.	- I	- I	- I	2.400 I	- I	- I	900 I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	- I	- I	- I	1,70 I	- I	- I	0,90 I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	1,00 I	1,00 I	0,80 I	1,00 I	0,80 I	0,80 I	0,80 I
volume in progetto	mc.	5.000 I	3.550 I	3.040 I	3.700 I	3.980 I	2.800 I	1.490 I
totale volume realizz. in zona	mc.	5.000 I	3.550 I	3.040 I	5.100 I	3.980 I	2.800 I	2.390 I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	- I	- I	- I	10 I	- I	- I	5 I
	turistica reale	I - I	- I	- I	- I	- I	- I	- I
	turistica teorica	I - I	- I	- I	- I	- I	- I	- I
	in posti letto alberghieri	I - I	- I	- I	- I	- I	- I	- I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	67 I	47 I	40 I	50 I	54 I	38 I	20 I
capac. res. compl. teorica prevista	I	67 I	47 I	40 I	60 I	54 I	38 I	25 I
densita' territoriale	mc./mq.	0,66 I	0,60 I	0,48 I	0,38 I	0,53 I	0,54 I	0,48 I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10 I	10 I	10 I	10 I	10 I	10 I	10 I
rapporto di copertura	% I	30% I	30% I	30% I	30% I	30% I	30% I	30% I
altezza massima/n.piani f.t.	ml./n.	I 10 - 3 I	I 10 - 3 I	I 7,5 - 2 I	I 7,5 - 2 I	I 10 - 3 I	I 7,5 - 2 I	I 7,5 - 2 I
modalita' di intervento	I	S.U.E. I	S.U.E. I	S.U.E. I	C.S. I	S.U.E. I	S.U.E. I	C.S. I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	15-37 I	15 I	15 I	15 I	15 I	15 I	15 I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pizzani Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R5 -

denominazione area e n. d'ordine	I	R5.22 I	R5.23 I	R5.24 I	R5.25 I	R5.26 I	R5.27 I	R5.28 I
superficie territoriale	mq.	I 3.800 I	I 4.250 I	I 18.950 I	I 1.050 I	I 30.100 I	I 52.000 I	I 6.500 I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I 450 I	I 300 I	I 1.900 I	I 170 I	I 5.850 I	I 5.950 I	I 1.000 I
aree inedificabili	mq.	I - I	I 500 I	I 4.100 I	I - I	I - I	I - I	I - I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I - I	I - I	I - I	I - I	I 4.300 I	I - I	I - I
B	mq.	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I
C	mq.	I - I	I - I	I - I	I - I	I 800 I	I - I	I - I
D	mq.	I 1.150 I	I 400 I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I 1.150 I	I 400 I	I - I	I - I	I 5.100 I	I - I	I - I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I 2.200 I	I 3.050 I	I 12.950 I	I 880 I	I 19.150 I	I 46.050 I	I 5.500 I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I - I	I - I	I 11.250 I	I - I	I 17.650 I	I 37.050 I	I 2.200 I
superficie fondiaria libera	mq.	I 2.200 I	I 3.050 I	I 1.700 I	I 880 I	I 1.500 I	I 9.000 I	I 3.300 I
volume complessivo esistente	mc.	I - I	I - I	I 22.600 I	I - I	I 34.700 I	I 78.500 I	I 900 I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I - I	I - I	I 2,01 I	I - I	I 1,96 I	I 2,12 I	I 0,40 I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I 0,80 I	I 0,80 I	I 2,00 I	I 1,00 I	I 2,00 I	I 2,00 I	I 0,80 I
volume in progetto	mc.	I 1.760 I	I 2.440 I	I 3.400 I	I 880 I	I 3.000 I	I 18.000 I	I 2.640 I
totale volume realizz. in zona	mc.	I 1.760 I	I 2.440 I	I 26.000 I	I 880 I	I 37.700 I	I 96.500 I	I 3.540 I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	I - I	I - I	I 81 I	I - I	I 182 I	I 356 I	I 4 I
turistica reale	I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I
turistica teorica	I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I
in posti letto alberghieri	I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I	I - I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	I 24 I	I 32 I	I 45 I	I 12 I	I 40 I	I 240 I	I 36 I
capac. res. compl. teorica prevista	I	I 24 I	I 32 I	I 126 I	I 12 I	I 222 I	I 596 I	I 40 I
densita' territoriale	mc./mq.	I 0,46 I	I 0,57 I	I 1,37 I	I 0,83 I	I 1,25 I	I 1,73 I	I 0,54 I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	I 10 I	I 10 I	I 10 I	I 10 I	I 10 I	I 10 I	I 10 I
rapporto di copertura	%	I 30% I	I 30% I	I 40% I	I 30% I	I 40% I	I 40% I	I 30% I
altezza massima/n.piani f.t.	ml./n.	I 7,5 - 2 I	I 7,5 - 2 I	I 10 - 3 I	I 7,5 - 2 I	I 10 - 3 I	I 10 - 3 I	I 7,5 - 2 I
modalita' di intervento	I	I S.U.E. I	I S.U.E. I	I C.S. I	I C.S. I	I C.S. I	I C.S. I	I C.S. I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	I 15 I	I 15 I	I 15 I	I 15 I	I 15 I	I 15 I	I 15 I



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R5 -
denominazione area e n. d'ordine

	I	R5.29 I	R5.30 I	R5.31 I	R5.32 I	R5.33 I	R5.34 I	R5.35 I
superficie territoriale	mq.	15.600	32.500	4.450	4.500	11.950	2.450	12.000
sup. destinata alla viabilita'	mq.	1.440	2.800	600	900	1.660	200	550
aree inedificabili	mq.	-	4.000	-	-	-	-	400
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	-	-	-	-	3.000	-	-
B	mq.	-	-	-	-	-	-	-
C	mq.	-	-	-	-	-	-	-
D	mq.	-	400	1.120	900	-	-	-
totale spazi pubblici prev.	mq.	-	400	1.120	900	3.000	-	-
superficie fondiaria complessiva	mq.	14.160	25.300	2.730	2.700	7.290	2.250	11.050
superficie fondiaria compromessa	mq.	(1)	20.300	-	-	-	600	4.500
superficie fondiaria libera	mq.	(1)	5.000	2.730	2.700	7.290	1.650	6.550
volume complessivo esistente	mc.	14.076	18.500	-	-	-	600	2.500
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	(1)	0,91	-	-	-	1,00	0,62
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	(1)	0,80	1,00	0,60	0,60	1,00	0,60
volume in progetto	mc.	11.682	4.000	2.730	1.620	4.370	1.650	3.900
totale volume realizz. in zona	mc.	25.758	22.500	2.730	1.620	4.370	2.250	6.400
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	140	97	-	-	-	2	18
turistica reale	I	-	-	-	-	-	-	-
turistica teorica	I	-	-	-	-	-	-	-
in posti letto alberghieri	I	-	-	-	-	-	-	-
capacita' residenziale aggiuntiva	I	156	53	36	21	58	22	52
capac. res. compl. teorica prevista	I	296	150	36	21	58	24	70
densita' territoriale	mc./mq.	1,65	0,69	0,61	0,36	0,36	0,91	0,56
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	(1)	30%	30%	30%	30%	30%	30%
altezza massima/n.piani f.t.	ml./n.	(1)	7,5 - 2	7,5 - 2	7,5 - 2	7,5 - 2	10 - 3	7,5 - 2
modalita' di intervento	I	P.E.E.P.I	C.S.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	C.S.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	15	15	15	15	15	I	I

(1) PEEP in attuazione



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiari Dr. Pietro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R5 -
denominazione area e n. d'ordine

		I R5 - 36	I R5 - 37	I R5 - 38	I R5 - 39	I R5 - 40	I
superficie territoriale	mq.	I 1.650	I 1.100	I 1.450	I 700	I 1.400	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
aree inedificabili	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
B	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
C	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
D	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I -	I -	I -	I -	I -	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I 1.650	I 1.100	I 1.450	I -	I 1.400	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I -	I -	I 560	I 300	I -	I
superficie fondiaria libera	mq.	I 1.650	I 1.100	I 890	I 400	I 1.400	I
volume complessivo esistente	mc.	I -	I -	I 440	I 300	I -	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I -	I -	I 0,78	I 1,00	I -	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I 1,00	I 0,5	I 0,80	I 1,00	I 0,50	I
volume in progetto	mc.	I 1.650	I 550	I 712	I 400	I 700	I
totale volume realizz. in zona	mc.	I 1.650	I 550	I 1.152	I 700	I 700	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	I -	I -	I 3	I 3	I -	I
turistica reale	I	I -	I -	I -	I -	I -	I
turistica teorica	I	I -	I -	I -	I -	I -	I
in posti letto alberghieri	I	I -	I -	I -	I -	I -	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	I 22	I 7	I 9	I 5	I 9	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	I 22	I 7	I 12	I 8	I 9	I
densita' territoriale	mc./mq.	I 1	I 0,5	I 0,79	I 1,00	I 0,5	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	I 10	I 10	I 10	I 10	I 10	I
rapporto di copertura	%	I 30%	I 30%	I 30%	I 30%	I 30%	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	I 7,5 - 2	I 7,5 - 2	I 7,5 - 2	I 7,5 - 2	I 7,5 - 2	I
modalita' di intervento	I	I C.S.	I C.S.	I C.S.	I C.S.	I C.S.	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	I 15	I 15	I 15	I 15	I 15	I



IL SEGRETARIO CAPO
(P. Padriani pr. Pietro)

FRAZIONI - ZONE RESIDENZIALI - R5f -

denominazione	area e n. d'ordine	I	R5f.1	I	R5f.2	I	R5f.3	I	R5f.4	I	R5f.5	I	R5f.6	I	R5f.7	I	R8.f	I
superficie territoriale	mq.	I	5.250	I	2.700	I	9.060	I	7.700	I	113.190	I	6.100	I	5.980	I	450	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	I	200	I	-	I	1.360	I	850	I	14.880	I	880	I	280	I	-	I
aree inedificabili	mq.	I	-	I	-	I	-	I	200	I	4.250	I	-	I	-	I	-	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	1.350	I	-	I	-	I	-	I
B	mq.	I	-	I	-	I	-	I	-	I	2.100	I	-	I	-	I	-	I
C	mq.	I	150	I	-	I	1.200	I	-	I	950	I	-	I	600	I	-	I
D	mq.	I	750	I	-	I	450	I	-	I	4.500	I	1.900	I	600	I	-	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	I	900	I	-	I	1.650	I	-	I	8.900	I	1.900	I	1.200	I	-	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	I	4.150	I	2.700	I	6.050	I	6.650	I	85.160	I	3.320	I	4.500	I	450	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	I	-	I	-	I	-	I	2.500	I	75.630	I	-	I	-	I	-	I
superficie fondiaria libera	mq.	I	4.150	I	2.700	I	6.050	I	4.150	I	9.200	I	3.320	I	4.500	I	450	I
volume complessivo esistente	mc.	I	-	I	-	I	-	I	1.200	I	39.300	I	-	I	-	I	-	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	I	-	I	-	I	-	I	0,48	I	0,52	I	-	I	4.500	I	-	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	I	0,50	I	0,50	I	0,50	I	0,50	I	0,50	I	0,50	I	1,00	I	0,50	I
volume in progetto	mc.	I	2.075	I	1.350	I	3.025	I	2.075	I	4.600	I	1.660	I	4.500	I	225	I
totale volume realizz. in zona	mc.	I	2.075	I	1.350	I	3.025	I	3.275	I	43.900	I	1.660	I	4.500	I	225	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	-	I	-	I	-	I	-	6	I	308	I	-	I	-	I	-	I
turistica reale	I	-	I	-	I	-	I	-	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
turistica teorica	I	-	I	-	I	-	I	-	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
in posti letto alberghieri	I	-	I	-	I	-	I	-	-	I	19	I	-	I	-	I	-	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	27	I	18	I	40	I	28	I	61	I	22	I	60	I	3	I	
capac. res. compl. teorica prevista	I	27	I	18	I	40	I	34	I	338	I	22	I	60	I	3	I	
densita' territoriale	mc./mq.	I	0,39	I	0,50	I	0,34	I	0,42	I	0,38	I	0,27	I	0,75	I	0,50	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	10	I	
rapporto di copertura	%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I	30%	I
altezza massima/n.piani f.t.	ml./n.	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	17,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I	7,5 - 2	I
modalita' di intervento	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	C.S.	I	
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	15	I	



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani D. Castro)

CAPOLUOGO - ZONE RESIDENZIALI - R6

denominazione area e n. d'ordine	I	R6.1	I	I	I	I	I	I	I
superficie territoriale	mq.	37.150	I	I	I	I	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	3.640	I	I	I	I	I	I	I
aree inedificabili	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
spazi pubblici previsti tipo A	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
B	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
C	mq.	4.500	I	I	I	I	I	I	I
D	mq.	2.600	I	I	I	I	I	I	I
totale spazi pubblici prev.	mq.	7.100	I	I	I	I	I	I	I
superficie fondiaria complessiva	mq.	26.410	I	I	I	I	I	I	I
superficie fondiaria compromessa	mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
superficie fondiaria libera	mq.	26.410	I	I	I	I	I	I	I
volume complessivo esistente	mc.	-	I	I	I	I	I	I	I
densita' fondiaria esistente	mc./mq.	-	I	I	I	I	I	I	I
densita' fondiaria prevista	mc./mq.	1,00	I	I	I	I	I	I	I
volume in progetto	mc.	26.410	I	I	I	I	I	I	I
totale volume realizz. in zona	mc.	26.410	I	I	I	I	I	I	I
cap. res. attuale - abitanti perman.	I	-	I	I	I	I	I	I	I
turistica reale	I	-	I	I	I	I	I	I	I
turistica teorica	I	-	I	I	I	I	I	I	I
in posti letto alberghieri	I	-	I	I	I	I	I	I	I
capacita' residenziale aggiuntiva	I	352	I	I	I	I	I	I	I
capac. res. compl. teorica prevista	I	352	I	I	I	I	I	I	I
densita' territoriale	mc./mq.	0,71	I	I	I	I	I	I	I
destinazione (rif. norme di attuaz.)	I	10	I	I	I	I	I	I	I
rapporto di copertura	%	30%	I	I	I	I	I	I	I
altez. massima/n.piani f.t.	ml./n.	10 - 3	I	I	I	I	I	I	I
modalita' di intervento	I	P.E.E.P.I	I	I	I	I	I	I	I
ref. prescrizioni norme di attuaz.art.	I	15	I	I	I	I	I	I	I

IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani - P. 2102)



AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E CONFERMATE - P1 -

denominazione area e n. d'ordine	I	P1.1	I	P1.2	I	P1.3	I	P1.4	I	P1.5	I	P1.6	I	P1.7	I
superficie territoriale	mq. I	8.400	I	22.000	I	5.000	I	9.500	I	10.700	I	12.600	I	18.200	I
sup. destinata alla viabilita'	mq. I	180	I	750	I	200	I	1.600	I	-	I	-	I	160	I
spazi pubblici - parcheggi	mq. I	1.000	I	-	I	-	I	700	I	-	I	-	I	1.000	I
verde	mq. I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I
totale spazi pubblici	mq. I	1.000	I	-	I	-	I	700	I	-	I	-	I	1.000	I
superficie fondiaria	mq. I	7.220	I	21.250	I	4.800	I	7.200	I	10.700	I	12.600	I	17.040	I
superficie coperta esistente	mq. I	1.000	I	3.200	I	500	I	1.400	I	3.000	I	3.000	I	6.800	I
rapp.di copertura in prog. mq./mq. %	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I
modalita' di intervento	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I
n.piani fuori terra (1)	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I
altezza f.t. (1)	mt. I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I
referimento art. Norme di Attuaz.	I	17	I	17	I	17	I	17	I	17	I	17	I	17	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati, anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione dei fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani Dr. Pietro)

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E CONFERMATE - P1 -

denominazione area e n. d'ordine	I	P1.8	I	P1.9	I	P1.10	I	P1.11	I	P1.12	I	P1.13	I	P1.14	I
superficie territoriale	mq.	12.350	I	13.650	I	244.200	I	3.650	I	3.500	I	42.200	I	49.800	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	-	I	970	I	33.500	I	-	I	-	I	4.080	I	700	I
spazi pubblici - parcheggi	mq.	-	I	1.100	I	10.600	I	-	I	-	I	1.600	I	1.700	I
verde	mq.	-	I	-	I	3.000	I	-	I	-	I	-	I	1.800	I
totale spazi pubblici	mq.	-	I	1.100	I	13.600	I	-	I	-	I	1.600	I	3.500	I
superficie fondiaria	mq.	12.350	I	11.580	I	197.100	I	3.650	I	3.500	I	36.520	I	45.600	I
superficie coperta esistente	mq.	2.400	I	4.100	I	34.000	I	1.400	I	1.400	I	13.070	I	19.000	I
rapp.di copertura in prog. mq./mq. %	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I
modalita' di intervento	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I
n.piani fuori terra (1)	I	2	I	2	I	-	I	2	I	2	I	2	I	-	I
altezza f.t. (1)	mt.	7,5	I	7,5	I	-	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	-	I
referimento art. Norme di Attuaz.	I	17	I	17	I	17-37	I	17	I	17	I	17	I	17	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati, anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione dei fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E CONFERMATE - P1 -

denominazione area e n. d'ordine	I	P1.15	I	P1.16	I	P1.17	I	P1.18	I	P1.19	I	P1.20	I	P1.21	I
superficie territoriale	mq. I	23.000	I	221.800	I	242.700	I	15.000	I	53.400	I	17.600	I	10.500	I
sup. destinata alla viabilita'	mq. I	3.400	I	28.300	I	13.550	I	-	I	3.000	I	780	I	480	I
spazi pubblici - parcheggi	mq. I	1.100	I	16.250	I	24.650	I	1.200	I	3.500	I	1.500	I	2.000	I
verde	mq. I	-	I	3.250	I	12.800	I	2.500	I	-	I	-	I	-	I
totale spazi pubblici	mq. I	1.100	I	19.500	I	37.450	I	3.700	I	3.500	I	1.500	I	2.000	I
superficie fondiaria	mq. I	18.500	I	174.000	I	205.250	I	11.300	I	46.900	I	15.320	I	8.020	I
superficie coperta esistente	mq. I	2.800	I	52.400	I	53.800	I	5.040	I	9.100	I	5.300	I	2.400	I
rapp.di copertura in prog. mq./mq. %	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I
modalita' di intervento	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I
n.piani fuori terra (1)	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I
altezza f.t. (1)	mt. I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I
referimento art. Norme di Attuaz.	I	17	I	17	I	17	I	17	I	17	I	17	I	17	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati, anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione dei fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandiani Dr. Pietro)

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E CONFERMATE - P1 -

denominazione area e n. d'ordine	I	P1.22	I	P1.23	I	P1.24	I	P1.25	I	I	I
superficie territoriale	mq. I	20.800	I	19.200	I	40.780	I	2.250	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq. I	2.500	I	-	I	3.400	I	-	I	I	I
spazi pubblici - parcheggi	mq. I	900	I	650	I	-	I	-	I	I	I
verde	mq. I	1.750	I	-	I	1.650	I	-	I	I	I
totale spazi pubblici	mq. I	2.650	I	650	I	1.650	I	-	I	I	I
superficie fondiaria	mq. I	15.650	I	18.550	I	35.730	I	2.250	I	I	I
superficie coperta esistente	mq. I	3.470	I	8.140	I	5.750	I	1.020	I	I	I
rapp.di copertura in prog. mq./mq. %	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	I	I
modalita' di intervento	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	I	I
n.piani fuori terra (1)	I	2	I	2	I	2	I	2	I	I	I
altezza f.t. (1)	mt. I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	I	I
riferimento art. Norme di Attuaz.	I	17	I	17	I	17	I	17	I	I	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati, anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione dei fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pandani / Dr. Petro)

AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO - P2 -

denominazione area e n. d'ordine	I	P2.1	I	P2.2	I	P2.3	I	P2.4	I	P2.5	I	P2.6	I	P2.7	I
superficie territoriale	mq.	25.000	I	51.900	I	26.000	I	33.500	I	22.600	I	8.450	I	39.100	I
sup. destinata alla viabilita'	mq.	4.000	I	3.900	I	3.460	I	3.920	I	1.300	I	650	I	2.700	I
spazi pubblici - parcheggi	mq.	2.500	I	5.190	I	2.600	I	3.350	I	2.260	I	-	I	2.700	I
verde	mq.	2.500	I	5.190	I	2.600	I	3.350	I	2.260	I	2.400	I	2.400	I
totale spazi pubblici	mq.	5.000	I	10.380	I	5.200	I	6.700	I	4.520	I	2.400	I	5.100	I
superficie fondiaria	mq.	16.000	I	41.520	I	17.940	I	22.880	I	16.780	I	5.400	I	3.3000	I
superficie coperta esistente	mq.	-	I	300	I	-	I	280	I	-	I	-	I	-	I
rapp.di copertura in prog. mq./mq. %	%	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I
modalita' di intervento		S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I	S.U.E.	I
n.piani fuori terra (1)		2	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I	2	I
altezza f.t. (1)	mt.	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I
riferimento art. Norme di Attuaz.		18	I	18	I	18	I	18	I	18	I	18	I	18	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati, anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione dei fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pendiani Dr. Pietro)

INSEDIAMENTI TERZIARI-COMMERCIALI - T1 -

denominazione area e n. d'ordine	I	T1.1	I	T1.2	I	I	I	I	I
superficie territoriale	mq. I	7.600	I	59.600	I	I	I	I	I
sup. destinata alla viabilita'	mq. I	240	I	2.100	I	I	I	I	I
spazi pubblici - parcheggi	mq. I	1.000	I	25.700	I	I	I	I	I
verde	mq. I	-	I	900	I	I	I	I	I
totale spazi pubblici	mq. I	1.000	I	26.600	I	I	I	I	I
superficie fondiaria	mq. I	6.360	I	30.900	I	I	I	I	I
superficie coperta esistente	mq. I	2.700	I	16.200	I	I	I	I	I
superficie utile lorda esist.	mq. I	4.000	I	16.530	I	I	I	I	I
rapp. di copertura in prog. mq/mq. %	I	50%	I	50%	I	I	I	I	I
utilizzazione fondiaria in prog.	I	-	I	-	I	I	I	I	I
superf. utile lorda in progetto	mq. I	es.	I	es.	I	I	I	I	I
modalita' di intervento	I	es.	I	es.	I	I	I	I	I
n. piani fuori terra (1)	I	es.	I	es.	I	I	I	I	I
altezza f.t. (1)	I	es.	I	es.	I	I	I	I	I
rif. art. Norme di Attuazione	I	19	I	19	I	I	I	I	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione di fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pardiani / L. Pietro)

INSEDIAMENTI TERZIARI RICETTIVI E RICREATIVI - T2 -

denominazione area e n. d'ordine	I	T2.1	I	T2.2	I	T2.3	I	T2.4	I	T2.5	I	T2f.1	I	T2f.2	I
superficie territoriale	mq. I	9.000	I	5.100	I	10.100	I	8.400	I	13.600	I	4.300	I	5.500	I
sup. destinata alla viabilita'	mq. I	1.440	I	1.000	I	1.400	I	680	I	280	I	-	I	-	I
spazi pubblici - parcheggi	mq. I	250	I	600	I	5.600	I	2.200	I	1.960	I	1.200	I	500	I
verde	mq. I	1.200	I	-	I	-	I	-	I	-	I	-	I	500	I
totale spazi pubblici	mq. I	1.450	I	600	I	5.600	I	2.200	I	1.960	I	1.200	I	1.000	I
superficie fondiaria	mq. I	6.110	I	3.500	I	3.400	I	5.520	I	11.360	I	3.100	I	4.500	I
superficie coperta esistente	mq. I	500	I	800	I	1.350	I	2.300	I	-	I	400	I	100	I
superficie utile lorda esist.	mq. I	900	I	1.400	I	1.700	I	3.140	I	-	I	800	I	200	I
rapp. di copertura in prog. mq/mq. %	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I	50%	I
utilizzo fondiaria in prog.	I	0,50	I	0,70	I	0,70	I	0,70	I	0,40	I	0,40	I	0,40	I
superf. utile lorda in progetto	mq. I	3.055	I	2.450	I	2.380	I	3.860	I	4.540	I	1.250	I	1.800	I
modalita' di intervento	I	S.U.E.	I	C.S.	I	C.S.	I	C.S.	I	S.U.E.	I	C.S.	I	S.U.E.	I
n. piani fuori terra (1)	I	3	I	3	I	3	I	3	I	2	I	2	I	2	I
altezza f.t. (1)	I	10	I	10	I	10	I	10	I	7,5	I	7,5	I	7,5	I
rif. art. Norme di Attuazione	I	19	I	19	I	19	I	19	I	19-37	I	19	I	19	I
posti letto o posti sedere compless.	I	185	I	300	I	1.000	I	100	I	300	I	150	I	26	I

(1) Parametri relativi ai soli interventi residenziali isolati anche se planimetricamente contigui al servizio dell'attivita' nei limiti stabiliti dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali in sopraelevazione di fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di ml. 10,50.



IL SEGRETARIO CAPO
(Pantani Dr. Pietro)