

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

**CITTA' DI
RACCONIGI**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE

Approvazione: D.G.R. del P.te n. 15-25593 del 07.10.1998
(B.U.R. P.te n. 42 del 21.10.1998)

Redattore: Dott. Arch. Enrico Rudella
Collaborazione alla stesura del Piano: Dott. Arch. Severino Sartorio

Varianti parziali e Modificazioni a cura dell'Ufficio Urbanistica Comunale
Variante parziale n. 8 a cura della Dott. Arch. Silvia Oberto

VARIANTE PARZIALE N. 36

Adozione: D.C.C. del
Approvazione: D.C.C. del

Il Sindaco
Brunetti Gianpiero

L'Assessore all'Urbanistica
Rosso Giacomo

Il Segretario Comunale
Dott. Paolo Flesia Caporgno

Il Dirigente UMD 2
Dott. Crociani Paolo

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Sandrone Federico

Il Progettista
Arch. Tuninetti Piergiorgio

REDAZIONE A CURA DELL'UFFICIO URBANISTICA COMUNALE

Aggiornamento: febbraio 2015

NORME DI ATTUAZIONE

STATO DOPO LA MODIFICA

TAV.6

COMUNE DI RACCONIGI
Provincia di Cuneo

Redazione della variante a cura del personale tecnico e amministrativo dell'Unità di Massima Dimensione n. 2 – settore attività Economiche e Produttive, Gestione del Territorio e dell'Ambiente.

arch. Piergiorgio Tuninetti
geom. Federico Sandrone
geom. Carlo Cortassa
arch. Andrea Giraudi
geom. Roberto Cornaglia
sig.ra Tiziana Campanella

Aggiornamento Febbraio 2015

VARIANTE GENERALE

Adozione Preliminare	D.C.C. n. 59 del 20.12.1995
Esame osservazioni	D.C.C. n. 38 del 27.06.1996
Adozione Definitivo	D.C.C. n. 39 del 27.06.1996
Adeguamento Regionale	D.C.C. n. 61 del 14.10.1997
Approvazione	D.G.R. del P.te n. 15-25593 del 07.10.1998 (B.U.R. P.te n. 42 del 21.10.1998)

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione	D.C.C. n. 16 del 01.03.1.999
--------------	------------------------------

VARIANTE PARZIALE N. 1

Adozione	D.C.C. n. 64 del 30.11.1999
Approvazione	D.C.C. n. 12 del 29.02.2000

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione	D.C.C. n. 65 del 30.11.1999
--------------	-----------------------------

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione	D.C.C. n. 13 del 29.02.2000
--------------	-----------------------------

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione	D.C.C. n. 17 del 28.03.2000
--------------	-----------------------------

VARIANTE PARZIALE N. 2

Adozione	D.C.C. n. 44 del 29.06.2000
Approvazione	D.C.C. n. 56 del 13.11.2000

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione	D.C.C. n. 49 del 03.08.2000
--------------	-----------------------------

VARIANTE PARZIALE N. 3

Adozione	D.C.C. n. 50 del 03.08.2000
Approvazione	D.C.C. n. 57 del 13.11.2000

VARIANTE PARZIALE N. 4

Adozione	D.C.C. n. 55 del 13.11.2000
Approvazione	D.C.C. n. 32 del 28.05.2001

VARIANTE PARZIALE N. 5

Adozione	D.C.C. n. 69 del 30.11.2000
Approvazione	D.C.C. n. 35 del 12.06.2001

VARIANTE PARZIALE N. 6

Adozione	D.C.C. n. 73 del 27.12.2000
Approvazione	D.C.C. n. 36 del 12.06.2001

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione	D.C.C. n. 34 del 12.06.2001
--------------	-----------------------------

VARIANTE PARZIALE N. 7

Adozione	D.C.C. n. 43 del 10.07.2001
Approvazione	D.C.C. n. 52 del 26.10.2001

VARIANTE PARZIALE N. 8

Adozione	D.C.C. n. 45 del 07.08.2001
Approvazione	D.C.C. n. 53 del 26.10.2001

VARIANTE PARZIALE N. 9

Adozione D.C.C. n. 6 del 31.01.2002
Approvazione D.C.C. n. 26 del 10.04.2002

VARIANTE PARZIALE N. 10

Adozione D.C.C. n. 14 del 21.02.2002
Approvazione D.C.C. n. 27 del 10.04.2002

VARIANTE PARZIALE N. 11

Adozione D.C.C. n. 22 del 27.02.2002
Approvazione D.C.C. n. 28 del 10.04.2002

VARIANTE PARZIALE N. 12

Adozione D.C.C. n. 23 del 28.03.2002
Approvazione D.C.C. n. 49 del 28.06.2002

VARIANTE PARZIALE N. 13

Adozione D.C.C. n. 50 del 28.06.2002
Approvazione D.C.C. n. 69 del 18.11.2002

VARIANTE PARZIALE N. 14

Adozione D.C.C. n. 51 del 28.06.2002
Approvazione D.C.C. n. 70 del 18.11.2002

VARIANTE PARZIALE N. 15

Adozione D.C.C. n. 53 del 31.07.2002
Approvazione D.C.C. n. 71 del 18.11.2002

VARIANTE PARZIALE N. 16

Adozione D.C.C. n. 72 del 18.11.2002
Approvazione D.C.C. n. 4 del 04.02.2003

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione D.C.C. n. 2 del 04.02.2003

VARIANTE PARZIALE N. 17

Adozione D.C.C. n. 3 del 04.02.2003
Approvazione D.C.C. n. 25 del 30.05.2003

VARIANTE PARZIALE N. 18

Adozione D.C.C. n. 47 del 05.08.2003
Approvazione D.C.C. n. 54 del 13.11.2003

VARIANTE PARZIALE N. 19

Adozione D.C.C. n. 62 del 29.11.2003
Approvazione D.C.C. n. 2 del 26.02.2004

VARIANTE PARZIALE N. 20

Adozione D.C.C. n. 18 del 29.06.2004
Approvazione D.C.C. n. 34 del 30.09.2004

VARIANTE PARZIALE N. 21

Adozione D.C.C. n. 28 del 28.07.2004
Approvazione D.C.C. n. 35 del 30.09.2004

VARIANTE PARZIALE N. 22

Adozione D.C.C. n. 9 del 14.04.2005
Approvazione D.C.C. n. 22 del 30.06.2005

VARIANTE PARZIALE N. 23

Adozione D.C.C. n. 23 del 30.06.2005
Approvazione D.C.C. n. 39 del 20.10.2005

VARIANTE PARZIALE N. 24

Adozione D.C.C. n. 35 del 01.08.2005
Approvazione D.C.C. n. 40 del 20.10.2005

VARIANTE PARZIALE N. 25

Adozione D.C.C. n. 41 del 20.10.2005
Approvazione D.C.C. n. 22 del 23.03.2006

VARIANTE PARZIALE N. 26

Adozione D.C.C. n. 3 del 26.01.2006
Approvazione D.C.C. n. 25 del 26.04.2006

VARIANTE PARZIALE N. 27

Adozione D.C.C. n. 48 del 04.08.2006
Approvazione D.C.C. n. 57 del 03.11.2006

VARIANTE PARZIALE N. 28

Adozione D.C.C. n. 49 del 04.08.2006
Approvazione D.C.C. n. 58 del 03.11.2006

VARIANTE PARZIALE N. 29

Adozione D.C.C. n. 67 del 29.11.2006
Approvazione D.C.C. n. 2 del 28.02.2007

VARIANTE PARZIALE N. 30

Adozione D.C.C. n. 68 del 29.11.2006
Approvazione D.C.C. n. 3 del 28.02.2007

VARIANTE PARZIALE N. 31

Adozione D.C.C. n. 4 del 28.02.2007
Approvazione D.C.C. n. 29 del 28.06.2007

VARIANTE PARZIALE N. 32

Adozione D.C.C. n. 53 del 07.11.2007
Approvazione D.C.C. n. 12 del 28.05.2008

VARIANTE PARZIALE N. 33

Adozione D.C.C. n. 13 del 28.05.2008
Approvazione D.C.C. n. 30 del 06.08.2008

VARIANTE PARZIALE N. 34

Adozione D.C.C. n. 17 del 19.02.2009
Approvazione D.C.C. n. 32 del 29.07.2009

MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE

Approvazione D.C.C. n. 57 del 30.11.2009

VARIANTE PARZIALE N. 35

Adozione D.C.C. n. 2 del 16.02.2010
Approvazione D.C.C. n. 25 del 07.06.2010

MODIFICAZIONE**NON COSTITUENTE VARIANTE**

Approvazione

D.C.C. n. 17 del 30.04.2012

VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G.C.

Approvazione Delibera Programmatica D.C.C. n. 36 del 29.06.2006

Adozione Preliminare D.C.C. n. 14 del 23.02.2012

Ri-adozione Preliminare D.C.C. n. 6 del 15.03.2014

VARIANTE OPERE P.A.I. (art. 6 comma 7 bis della L.R. 54/1975 e s.m.i.)

Approvazione

Determina A.I.Po n.1247 del 14.11.2014

VARIANTE PARZIALE N. 36

Adozione D.C.C. n. del / /2015

Approvazione D.C.C. n. del / /2015

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

RACCONIGI

--00000—

V A R I A N T E

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

LEGENDA

- L.R.U. : Legge Regionale Urbanistica n. 56 del 5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni (n.50 del 20.5.1980 – n. 17 del 11.8.1982 – n. 61 del 6.12.1984 – n. 62 del 6.12.1984 – n. 70 del 27.12.1991).
- P.R.G. : Piano Regolatore Generale.
- P.P.A. : Programma Pluriennale di Attuazione.
- S.U.E. : Strumento Urbanistico Esecutivo.
- P.P. : Piano Particolareggiato.
- P.R. : Piano di Recupero.
- P.E.C. : Piano Esecutivo Convenzionato
- P.E.E.P. : Piano Edilizio Economico Popolare
- P.I.P. : Piano Insediamenti Produttivi.

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 -	Finalità, obiettivi e criteri del Piano	pag. 6
Art. 2 -	Efficacia e campo di applicazione	" 6
Art. 3 -	Elaborati di P.R.G.	" 7
Art. 4 -	Definizioni	" 7
Art. 5 -	Standards urbanistici	" 11
Art. 6 -	Struttura normativa del P.R.G.	" 13
Art. 7 -	Prescrizioni generali	" 13
Art. 8 -	Prescrizioni di destinazione d'uso	" 14
Art. 9 -	Prescrizioni di tipologia di intervento	" 15
Art.10 -	Prescrizioni di consistenza quantitativa	" 17
Art.11 -	Prescrizioni di assetto qualitativo	" 17
Art.12 -	Condizioni di intervento	" 18
Art.13 -	Condizioni di carattere tecnico gestionale	" 18
Art.14 -	Condizioni di carattere socio funzionale	" 19
Art.15 -	Vincoli ambientali	" 20
Art.16 -	Gerarchia funzionale della disciplina normativa	" 21

TITOLO II – NORME OPERATIVE

Art.17 -	Classificazione e individuazione delle aree	pag. 22
Art.18 -	Norme per gli insediamenti Residenziali: R1 a carattere storico artistico documentario	" 23
Art.19 -	Norme per gli insediamenti Residenziali: R2 a carattere documentario di recupero ambientale	" 35
Art.20 -	Norme per gli insediamenti Residenziali: R3 di completamento	" 41
Art.21 -	Norme per gli insediamenti Residenziali: R4 di nuovo impianto	" 45
Art.22 -	Norme per gli insediamenti Residenziali: R5 nuclei rurali	" 50
Art.23 -	Norme per le aree per servizi locali: S	" 55
Art.24 -	Norme per le aree per servizi ed impianti: G di interesse generale	" 57

	<u>% INDICE</u>
Art.25 - Norme per le aree inedificabili ambientali: I1 da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale	pag. 59
Art.26 - Norme per le aree inedificabili agricole: I2 di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti	" 62
Art.27 - Norme per le aree inedificabili agricole: I3 per le caratteristiche negative dei terreni o per incombenti o potenziali pericoli ai fini della pubblica incolumità	" 66
Art.28 - Norme per le aree produttive agricole: H	" 67
Art.29 - Norme per le aree produttive artigianali industriali esistenti: P1	" 75
Art.30 - Norme per le aree produttive artigianali industriali di riordino e di completamento: P2	" 79
Art.31 - Norme per le aree produttive artigianali industriali di nuovo impianto P3	" 84
Art.32 - Norme per le aree riservate alla viabilità: V e alle relative pertinenze	" 88
Art.33 - Norme per le aree riservate alle ferrovie: F e ai servizi connessi	" 91

TITOLO III – NORME PARTICOLARI

Art.34 - Indagini geotecniche	pag. 92
Art.35 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente	" 94
Art.36 - Tutela delle aree di rispetto ambientale naturale	" 95

<u>TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI</u>	<u>% INDICE</u>
Art.37 - Caratteristiche edilizie	pag. 96
Art.38 - Deroghe	" 103
Art.39 - Destinazioni d'uso in contrasto	" 103
Art.40 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	" 103
Art.41 - Entrata in vigore del P.R.G.	" 103
Schede delle aree	" 104
Tabella delle compatibilità territoriali per gli insediamenti commerciali del territorio	" 135
Definizioni tecniche commerciali	" 137
Definizioni di offerta commerciale	" 138
Classificazione delle tipologie di strutture distributive	" 138
Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali	" 139
Individuazione degli addensamenti commerciali	" 139

TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

Art.1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano.

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella Relazione illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R.U. agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
- permettere una equilibrata espansione dei centri abitati, sulla base di previsioni demografiche e socio-economiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse ripristinandolo ove possibile o recuperandolo;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

Art.2 - Efficacia e campo di applicazione.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base agli articoli 12 e 82, 3° comma, della L.R.U., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le PRESCRIZIONI, le CONDIZIONI e i VINCOLI; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Si pongono essenzialmente come Norme di azione volte a disciplinare:

- il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nell'attuazione degli strumenti urbanistici, sia attraverso la formazione dei piani esecutivi quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, sia attraverso i programmi pluriennali di attuazione se necessari;
- il comportamento degli Operatori Pubblici e Privati e dei loro rapporti con la Pubblica Amministrazione.

Art.3 - Elaborati del P.R.G.

Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R.U., sono:

- Allegati Tecnici, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 del citato art.L.R.U. (allegati al precedente P.R.G. approvato, cui la presente Variante si riferisce).
- tav. n. 1 - Insieme Territoriale – scala 1:25.000
- tav. n. 2 - Assetto Generale – scala 1:10.000
- tav. n. 3 - Concentrico – scala 1:2.000
- tav. n. 4 - Centro Storico – scala 1:500
- tav. n. 5 - Relazione Illustrativa
- tav. n. 6 - Norme di Attuazione
- tav. n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani
- tav. n. 8 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- Relazione Geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto e di completamento. Relazione a commento della Carta di Sintesi. Planimetria in scala 1:10.000 Carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità.

Art.4 - Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio.

Componenti Territoriali.

1. AMBITO: insieme, topograficamente delimitato, di aree sottoposto a particolare disciplina:
 - ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
 - ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
 - zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
 - ambito soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo;
 - ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R.U..
2. AREA: quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).
3. LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

Componenti fabbricativi.

4. BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a m.3,00 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m.4,00, con coperture a falde nelle aree residenziali, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa o di pertinenza di attività artigianali e commerciali. I depositi per attrezzi agricoli o per giardinaggio possono avere una superficie massima di mq.6.

5. CELLULA EDILIZIA: si intende organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

6. EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma L.R.U.

Per ANNESI RURALI si intendono le strutture fisse e coperte, quali tettoie, stalle, fienili, bassi fabbricati, impianti produttivi, al servizio dell'attività agricola; sono considerati come ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati e secondo la definizione di cui all'articolo 37.

7. EDIFICIO A RESIDENZA PERMANENTE: si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

8. EDIFICIO UNIFAMILIARE: si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata richiesta la concessione; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

Parametri urbanistici.

9. DESTINAZIONE D'USO: si intende destinazione d'uso di un'area, come sopra definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui all'art.17 delle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.

10. DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO: si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

11. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE: si intende il rapporto tra il volume edilizio, edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento; è finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali e si esprime in metri cubi di costruzione per metro quadrato di superficie territoriale, per i S.U.E..

12. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA: si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile, quantificata come superficie di cui sopra, per concessione singola e convenzionata.

12a. INDICE FONDIARIO DI CUBATURA: il rapporto espresso in mc. per mq., tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza: sono esclusi dal computo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, come definiti più avanti in normativa, i sottotetti non abitabili, i fienili, le tettoie, i portici, i pilotis e quant'altro specificato nelle presenti norme.

12b. INDICE FONDIARIO DI SUPERFICIE: il rapporto, espresso in mq. per mq., tra superficie lorda di solaio negli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria di pertinenza; per superficie lorda di solaio o pavimento si intende la sommatoria degli orizzontamenti, inclusi i muri perimetrali, gli avancorpi come bovindi, verande o simili, esclusi i balconi, le logge aperte e gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico.

12c. INDICE FONDIARIO (O RAPPORTO) DI COPERTURA: si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria; la superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile, compresi i bassi fabbricati e le tettoie, e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi balconi, terrazzi e simili quando aggettano per oltre m.1,50 dal piano verticale del prospetto.

13. SUPERFICIE TERRITORIALE: si intende la superficie lorda complessiva di un'area o di una parte su cui è previsto l'intervento edificatorio, comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici e privati, esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.

14. SUPERFICIE FONDIARIA: si intende la superficie netta di un lotto, catastalmente definito, oggetto di intervento edilizio, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.

15. STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

15.1 SUPERFICIE DI VENDITA: comma eliminato.

Modalità.

16. INTERVENTO URBANISTICO: si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art.32 L.R.U. nell'ambito interessato.

17. INTERVENTO EDILIZIO: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di una autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

18. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) art.38,39,40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41.
- PIANI DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43.
- PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art.42.
- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) art.43,44 Contenuto delle convenzioni relative ai P.E.C. art.45.
- PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47.

19. TIPOLOGIE DI INTERVENTO: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R.U. ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.4.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art.13 della L.R. 5.12.77 e successive modifiche ed integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'articolo 9 delle presenti Norme relativo alle Prescrizioni di Tipologia di intervento.

Art.5 - Standards Urbanistici

Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli articoli 21 e 22 L.R.U., il Piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poichè nel Comune di Racconigi la popolazione prevista è compresa tra i 2.000 e i 20.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 25 mq./abitante.
2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1b) L.R.U.) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1c) L.R.U.) la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.
Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.
3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio e direzionali: nei casi di intervento all'interno del Centro Storico e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. Le dotazioni relative alle attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all'ingrosso, sono ridotte del 50% rispetto alle dotazioni degli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiori a 400 mq.
Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate, almeno per il 50% a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento ad uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere conteggiate le aree, per servizi, vincolate nelle tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.
Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella sottoindicata nel rispetto dell'art.25, comma 3, della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq.26, e pari a 28 mq. se situato nella struttura dell'edificio, comprensivi della viabilità interna e di accesso) applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art.21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i..
Gli esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq. fanno riferimento esclusivamente all'art.21, comma 1, punto 3) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Tipologie	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401-900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M SE 2	401-900	$N = 0,045 \times S$
M CC	401-1500	$N = N + 0,12 \times S^1$
G SM 1	1501-1800	$N = 245 + 0,20 (S - 1800)$
G CC 1	1501-3000	$N = N^1 + 0,12 \times S^1$

Legenda: S Superficie di vendita
N Numero di posti a parcheggio
S¹ Totale di superficie di vendita degli altri negozi presenti nel Centro Commerciale
N¹ Totale di tutte le superfici di vendita delle medie e grandi strutture.

Le aree risultanti dalla applicazione degli standards, di cui ai precedenti punti, rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G.

In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti residenziali in genere, nonché delle aree sature esistenti per insediamenti produttivi direzionali e commerciali, sia in sede di S.U.E. che di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità del presente articolo, può essere sostituito, qualora non siano reperibili aree libere sufficienti, con la parziale monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione.

Limitatamente alle Aree (R1) a carattere storico-artistico documentario ed alle Aree (R2) a carattere documentario di recupero ambientale è possibile la monetizzazione delle aree destinate a servizi, con le forme e gli oneri stabiliti dall'amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, come sotto specificato:

- Per le destinazioni d'uso residenziali è possibile la totale monetizzazione;
- Per le destinazioni d'uso direzionali, terziarie commerciali e artigianali piccolo locale e di servizio (compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri) è possibile la totale monetizzazione fino ad un massimo pari a mq.200 di Superficie Utile Calpestabile.

Art. 6 - Struttura Normativa del P.R.G.

Il P.R.G. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R.U., il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, 7° comma, e agli articoli 24,27,28,29,30 il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art.7 - Prescrizioni Generali

Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- A. Destinazione d'uso** per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area).
- B. Tipologia di Intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico.
- C. Consistenza Quantitativa** per il controllo normativo della modificazione della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area).
- D. Assetto Qualitativo** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area).

Art.8 - Prescrizioni di destinazione d'uso

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R.U.) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Qualora non indicata in normativa si intende esclusa.

r: usi abitativi.

s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

s1: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

s2: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3: spazi pubblici per parcheggio;

s4: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

s6: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

g: servizi ed attività di interesse generale: attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale.

h: attività produttive del settore primario: agricole e forestali.

h1: attività agricole/zootecniche;

h2: attività agricole/forestali;

h3: colture specializzate.

p: attività produttive del settore secondario:

p1: di tipo industriale;

p2: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;

p3: di tipo artigianale di produzione a livello medio;

p4: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;

p5: per estrazione materiali da cava.

t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

t1: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitari, professionali e associative;

t2: commercio al dettaglio e/o specializzato e all'ingrosso;

t3: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

t4: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere.

Art.9 - Prescrizioni di tipologia di intervento

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R.U. e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in normativa si intendono escluse):

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Restauro e Risanamento Conservativo.
3. Ristrutturazione Edilizia (di tipo A o di tipo B).
4. Ampliamento.
5. Sopraelevazione.
6. Completamento.
7. Nuova costruzione (o Nuovo Impianto).
8. Demolizione.
9. Ricostruzione.
10. Ricomposizione Volumetrica con Recupero Ambientale.
11. Riqualficazione Formale Ambientale.
12. Ristrutturazione Urbanistica.

Modalità di intervento:

1. Interventi Coordinati.
2. Luogo.
3. Facciate.
4. Allineamenti.

Definizioni.

Ricomposizione Volumetrica con Recupero Ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie (ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie) volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Riqualficazione Formale Ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo (tipologie architettoniche, elementi costruttivi e materiali).

Ricostruzione: si intendono quegli interventi volti a realizzare consistenze fabbricative con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

Ristrutturazione urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

Luogo: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica ed uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutela per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso.

Nei caso in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

Art.10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa.

Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

1. Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
2. Incremento della consistenza edilizia.
3. Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
4. Nuova edificazione.
5. Inedificabilità.

Art.11 - Prescrizioni di assetto qualitativo.

Le prescrizioni di assetto qualitativo sono:

1. Edifici abitativi di tipo unifamiliare.
2. Edifici abitativi di tipo plurifamiliare.
3. Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata.
4. Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paraalberghiera.
5. Edifici abitativi di tipo speciale.
6. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore Primario.
7. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore secondario artigianale.
8. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore secondario industriale.
9. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale.
10. Edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali.
11. Edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico.
12. Edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero.
13. Edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali.
14. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi.
15. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
16. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario.
17. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario.
18. Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero.

Art.12 - Condizioni di intervento.

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- tecnico gestionale che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali.
- socio funzionali che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art.13 - Condizioni di carattere tecnico gestionale.

Le condizioni di carattere tecnico gestionale possono essere:

1. Esistenza di Programma Pluriennale di Attuazione approvato (P.P.A.), per Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.
2. Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.).
3. Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):
 - 3.1. Piano Particolareggiato (P.P.).
 - 3.2. Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.).
 - 3.3. Piano di Recupero (P.R.).
 - 3.4. Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).
 - 3.5. Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).
 - 3.6. Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

Ai sensi dell'art.13 Legge 10/77, dell'art.6 Legge n.94/82 e dell'art.36 L.R.U., l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base dei Programmi Pluriennali di Attuazione, nei termini e con le modalità fissate dagli articoli 33,34,35,36 e 37 della L.R.U.

Il Comune di Racconigi, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R.U. è esonerato dall'obbligo di dotarsi di programmi pluriennali di attuazione.

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, nel caso in cui il Comune non fosse tenuto alla redazione del P.P.A., senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

In base all'art.46 L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla determinazione dei comparti di intervento.

Art.14 - Condizioni di carattere socio funzionale.

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'art.11 e 12, 2° comma punto 9, L.R.U. il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproche.

La programmazione attuativa e i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

La partecipazione degli organi del decentramento, assicurata dalle forme di consultazione e dai pareri prescritti dalle disposizioni legislative in materia, dovrà in particolare garantire che gli interventi e le operazioni di interesse generale favoriscano o comunque non pregiudichino il graduale miglioramento delle condizioni di vita locali.

Al fine di rispettare le coerenze e le compatibilità, di cui al primo comma, il Comune, in sede di formazione o di aggiornamento dei programmi di attuazione, procede a una verifica dello stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, per consentire una valutazione delle carenze e dei fabbisogni pregressi, delle priorità e delle concatenazioni degli interventi necessari.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

1. Esistenza delle condizioni di cui all'art.25 L.R.U..
2. Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art.15 - Vincoli ambientali.

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela Culturale, Ecologica, Funzionale.

1. Tutela Culturale: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

Possono essere:

- 1.1. Vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge n.1089/39).
- 1.2. Vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge n.1497/39).
- 1.3. Delimitazione di Centro Storico (art.12,24,81 L.R.U.).
- 1.4. Vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge n.431/85 ed eventuali e successive modifiche e integrazioni, in riferimento, per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) f) h) dell'art.1:
 - m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. 11.12.33 n.1775, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
 - i territori coperti da foreste o boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonchè i territori di protezione esterna dei parchi;
 - usi civici.

2. Tutela Ecologica: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonchè le preesistenze naturalistiche significative.

Possono essere:

- 2.1. Vincoli idrogeologici e zone boscate (art.30 L.R.U.);
- 2.2. Vincoli di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art.29 L.R.U.);
- 2.3. Vincoli per fasce cimiteriali (art.27 L.R.U. commi 5°, 10°, 11°);
- 2.4. Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.R.U. 7° e 10° comma);
- 2.5. Vincoli di cui alla Legge quadro sull'inquinamento acustico n.447 del 26.10.1995 con particolare riguardo ai disposti del comma 2 e 3 dell'art.8.

3. Tutela Funzionale: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture.

Possono essere:

- 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art.27 L.R.U. commi 1°,2°,3°,4°,10°,11°);
- 3.2. Vincoli ex art.28 L.R.U. per accessi stradali;
- 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

Art.16 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa.

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Le definizioni di coerente presuppongono priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quelle compatibili.

TITOLO SECONDO – NORME OPERATIVE

Art.17 - Classificazione ed individuazione delle aree.

Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale e così classificate:

R – Aree prevalentemente residenziali

- R1: aree a carattere storico-artistico documentario;
- R2: aree a carattere documentario di recupero ambientale;
- R3: aree di completamento;
- R4: aree di nuovo impianto;
- R5: aree nuclei rurali.

S- Aree per servizi a livello locale (ar.21 L.R.U.)

- S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- S3: aree per parcheggi pubblici;
- S4: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;
- S5: aree per servizi afferenti le attività produttive;
- S6: aree per servizi afferenti le attività terziarie.

G – Aree per servizi ed impianti di interesse generale.

I – Aree inedificabili.

- I1: aree inedificabili ambientali, da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale;
- I2: aree inedificabili agricole, di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e dei torrenti;
- I3: aree inedificabili agricole, per le caratteristiche negative dei terreni o per incombenti o potenziali pericoli ai fini della pubblica incolumità.

H - Aree per attività produttive agricole.

- H1: aree produttive agricole;
- H2: aree produttive agricole di rispetto ambientale;
- H3: aree produttive agricole di riserva.

P – Aree prevalentemente produttive.

- P1: aree produttive artigianali e industriali esistenti;
- P2: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento;
- P3: aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

V – Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario)

F – Aree riservate alle ferrovie e ai servizi connessi.

Art.18 - Norme per gli insediamenti Residenziali:
a carattere **Storico Artistico Documentario**

R1

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale. Sono individuate ai sensi dell'art.24 1°comma, punto 1) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- r: residenza di tipo generale;
- s1: servizi per l'istruzione;
- s3: parcheggi pubblici;
- s4: servizi di interesse comune;
- t1,t2,t3: attività direzionali e terziarie commerciali;
- p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto e non moleste, nocive o insalubri

2- Sono considerate compatibili:

- s2: servizi per verde, gioco e sport;
- g: servizi ed attività tecniche di interesse generale.

3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tav.n.4 di P.R.G. 1:500.

- 2- A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dell'isolato e dalla numerazione di sub-area.
- 1.1 L'intervento di ricomposizione volumetrica prevede la riprogettazione della facciata bassa verso via Umberto I, secondo l'allineamento arretrato previsto in cartografia, e ammette la chiusura delle consistenze fabbricative interne, compatibilmente con le prescrizioni specifiche di vincolo architettonico e nel rispetto delle tipologie costruttive esistenti.
 - 1.2 Si prevede l'apertura di un eventuale percorso pedonale interno all'isolato, che porti da via Beata Caterina a via Umberto I, tramite un intervento di tipo coordinato usufruendo del passaggio già esistente su via Umberto I.
 - 1.3 Insieme all'intervento di ricomposizione volumetrica, si prescrive l'eliminazione dei servizi igienici esterni all'edificio.
 - 1.4 E' ammessa la chiusura dei loggiati, secondo le prescrizioni di assetto qualitativo e compatibilmente con le prescrizioni specifiche di vincolo architettonico.
 - 2.1 Si conferma il risanamento conservativo dell'edificio con richiesta di un intervento urgente di rifacimento del cornicione in forte stato di degrado.
 - 2.2 Si prescrive il rifacimento del balcone e dello spiovente del tetto, utilizzando materiali locali e conformi alle caratteristiche del Centro Storico.
 - 2.3 Secondo l'indicazione degli allineamenti previsti, è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale interno all'isolato, tramite interventi coordinati di sistemazione ambientale nelle tipologie previste, con la possibile apertura di porticati al piano terra dei fabbricati esistenti e la utilizzazione delle volumetrie confrontanti per attività terziarie direzionali o artigianali secondo le destinazioni dell'area.
 - 3.1 Si conferma il risanamento conservativo dell'edificio con richiesta di intervento per il rifacimento del cornicione.
 - 3.2 Gli interventi ammessi sono di tipo coordinato al fine di ricostruire un affaccio unitario che possa caratterizzare come luogo urbano, di cui alla specifica definizione, questa piazza, che ora si presenta in forma di vuoto anonimo, smembrato e disomogeneo.
 - 3.3 Il P.R.G. ammette la realizzazione nella piazza di un parcheggio sotterraneo, con accessi ed infrastrutture tecniche opportunamente ambientati e tali da non creare emergenze deturpanti.

- 4.1 Vedasi 3.2.
- 5.1 Si prescrive, insieme alla ricomposizione volumetrica dell'edificio, la demolizione dei bassi fabbricati posti nel cortile.
- 5.2 L'intervento di riqualificazione formale previsto dal Piano richiede innanzitutto una nuova tinteggiatura della facciata con colori più appropriati e caratterizzanti gli edifici del Centro Storico.
- 7.1 Si conferma l'intervento di risanamento conservativo, ammettendo la chiusura delle consistenze fabbricative esistenti all'interno.
- 7.2 La ristrutturazione prevista per l'edificio dovrà rispettare la scala e gli elementi architettonici che la caratterizzano.
- 7.3 La presenza di archi nel sottotetto del fabbricato richiede il loro mantenimento ed una eventuale chiusura per mezzo dell'intervento di ricomposizione volumetrica prescritto.
- 7.4 Nell'intervenire sull'edificio di dovrà eliminare il rivestimento in pietra, che attualmente ricopre il primo piano fuori terra, e rifare un altro basso rivestimento in pietra, lavorata a massello.
- 8.1 Il Piano permette, all'interno dell'intervento di restauro, la chiusura degli archi presenti sulla facciata interna dell'edificio e del loggiato esterno.
- 8.2 La ricomposizione volumetrica prevista si dovrà attuare con un intervento di demolizione del fabbricato nel cortile, ricomponendo l'edificio su Via Spada.
Si libererà in tal modo lo spazio interno di questa parte di isolato nel tentativo di recuperarlo ambientalmente e ripulirlo formalmente, per migliorarne così le condizioni abitative.
- 8.3 Si conferma un intervento di restauro, ammettendo una possibile sopraelevazione fino a cm.50 nel rispetto della tipologia dell'edificio esistente.
- 8.4 Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A si richiede l'eliminazione dell'attuale rivestimento su Via S.Giovanni.
- 9.1 Si ammette il risanamento conservativo fatta eccezione delle facciate da sottoporre a restauro.

E' ammessa la chiusura dei loggiati interni secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.

- 9.2 Si prevede il ripristino del passaggio pedonale fra piazza V.Emanuele e piazza C.Alberto tramite interventi coordinati con valenza di luogo.
- 9.3 Si richiede l'apertura del portico per dare continuità al percorso pedonale coperto intorno alla piazza.
- 9.4 La ricomposizione volumetrica ammette la demolizione delle parti aggiunte dell'edificio sul cortile a favore di un aumento di volume dell'edificio su via C.Meineri.
- 9.5 Si prevede il ripristino ed il completamento del porticato a piano terra, in prosecuzione di quello esistente, fino a raggiungere la piazza per consentire un passaggio pedonale sicuro a margine della strada. L'intervento di ricomposizione volumetrica tende al recupero del volume trasformato in spazio aperto con il criterio dell'ampliamento a pari quantità nella parte interna verso il cortile, evitando aggregazioni di tipo deturpante; si prescrive, verso strada, il restauro delle facciate antiche e la riconversione con motivi ed elementi tradizionali di quelle oggetto di recenti trasformazioni non consone all'ambiente.
- 10.1 Si prevede il recupero ambientale dell'area gravitante intorno alla tettoia, comprendendo nel luogo anche gli edifici affacciatisi su via C.Costa. E' ammessa una riqualificazione funzionale con l'utilizzo della tettoia per attrezzature di interesse comune, con possibile chiusura degli archi oppure come spazio aperto pedonale rialzandone il perimetro ed il piano di calpestio.
- 10.1bis Si prevede la possibilità di inserimento di un ascensore nel cortile interno del Palazzo Municipale, finalizzato al superamento delle barriere architettoniche.
- 10.2 Si rende possibile la sopraelevazione e la ricomposizione formale dell'angolo dell'edificio su corso Principi di Piemonte, con l'eliminazione del terrazzo esistente non conforme alla tipologia dell'edificio.
- 10.3 Per l'edificio su corso Principi di Piemonte si prevede una ristrutturazione di tipo A, formale e ambientale, che rispetti in particolare la scala con logge per la quale si prescrive restauro conservativo.
- 11.1 Oltre un'eventuale pedonalizzazione si prescrive l'arredo urbano di via C.Meineri ed una riqualificazione della piccola piazzetta che tramite l'arco porta in via A.Levis.
- 11.2 Si richiede la riqualificazione formale dell'angolo di considerevole impatto visivo rivolto verso piazza Carlo Alberto, con il rifacimento delle vetrine e del rivestimento in pietra ed una possibile sopraelevazione fino a 50 cm.

- 11.3 Nell'intervento coordinato si prevedono il recupero del porticato e la chiusura del fienile, per una continuità di collegamento coperto verso i volumi riutilizzati a fini accessori del fienile stesso.
- 11.4 Si ammette al secondo piano fuori terra un intervento di ristrutturazione di tipo A.
- 11.5 Si prescrive una riqualificazione formale e ambientale dell'area, ora compromessa da interventi inadeguati, con l'eliminazione di aggiunte successive e di elementi di facciata deturpanti quali i rivestimenti in pietra.
- 11.6 Nell'area, a destinazione servizi di interesse comune, sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento planimetrico e altimetrico, con tipologie conformi al recupero dell'edificio e all'inserimento nell'intorno ambientale, tali da consentire la realizzazione di una sala per pubblico spettacolo, adeguata alla normativa vigente.
Gli interventi ammessi possono presentare valenze architettoniche significanti purchè nel rispetto dell'inserimento nel contesto del centro storico e purchè compatibili col vincolo architettonico, secondo le prescrizioni della Soprintendenza competente. Si prescrive la rimozione del rivestimento in pietra della facciata.
- 11.7 Si prescrive il rifacimento della facciata.
- 12.1 Si prevede la riqualificazione formale con l'eliminazione dell'attuale accesso carraio.
- 12.2 Si prevede la sostituzione del cornicione.
- 12.3 Si prescrive la sostituzione dei serramenti e dei parapetti dei balconi.
- 12.4 Secondo l'indicazione degli allineamenti previsti, è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale interno all'isolato, tramite interventi coordinati di sistemazione ambientale nelle tipologie previste, con la possibile apertura di porticati al piano terra dei fabbricati esistenti e la utilizzazione delle volumetrie confrontanti per attività terziarie e direzionali o artigianali secondo le destinazioni dell'area.
- 12.5 Si prescrive il restauro del loggiato all'ultimo piano, con possibile apertura vetrata.
- 13.1 Tutta l'area compresa fra le due chiese di San Giovanni e Santa Chiara va recuperata dal punto di vista formale, funzionale e materiale, confermando la presenza di un'area verde in piazza G.A.Burzio opportunamente arredata e con percorsi pedonali pavimentati.
- 13.2 Rimane a chiusura degli edifici una striscia di facciata in stato di degrado di una manica completamente svuotata che chiudeva il cortile, questa può essere recuperata all'interno dell'operazione di riqualificazione dell'area, come elemento di

quinta che permetta una relazione visiva e di filtro tra la piazza e l'edificio retrostante.

- 13.3 Si prevede l'apertura del loggiato ora tamponato con la conservazione delle colonnine originarie.
- 14.1 Si prevede una sistemazione del fronte su via C.Biglia conservando forme e funzioni ammesse.
- 14.1bis Si prevede la possibilità della realizzazione di un fabbricato accessorio da localizzarsi nel cortile dell'oratorio, in adiacenza all'attuale muro di cinta che lo separa da piazza G.A.Burzio, con una superficie massima di mq.40;
- 14.2 Gli interventi ammessi sono di tipo coordinato, al fine di ricostituire un insieme unitario che porti a scelte architettoniche non casuali e adeguate per forma e materiali al Centro Storico.
- 14.3 Nell'intervento di ricomposizione volumetrica si consente uno spostamento di volumi tale da portare ad una sopraelevazione del fabbricato più basso su strada, fino a m.1,20.
- 14.4 L'insieme architettonico legato alla Chiesa di Santa Maria esige tutela conservativa, ricordando che l'arco di passaggio era in origine una delle porte d'ingresso al centro storico.
- 15.1 Dell'edificio in questione rimangono la facciata ed una parte in rovina del piano terra, privo di sostanziale valore architettonico; la demolizione con la realizzazione di un muretto basso di tipo tradizionale a delimitazione dell'insieme dell'isolato permette la formazione di un parcheggio pubblico, in funzione delle esigenze di zona e a riconversione del degrado di tutte le parti circostanti.
- 15.2 Si prescrive la formazione di un passaggio pedonale pubblico, che colleghi via C.Biglia con via Principe Amedeo, passaggio che praticamente già esiste.
- 15.3 Nell'ambito dell'intervento ammesso di ristrutturazione di tipo A, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali ed accessorie per un recupero delle volumetrie del fabbricato ed in considerazione della riduzione insediativa prevista con il parcheggio adiacente.
- 16.1 Gli interventi ammessi di risanamento conservativo richiedono, in entrambi i casi, la riqualificazione formale per l'eliminazione dei cornicioni attuali e la loro sostituzione con cornicioni di tipo tradizionale.
- 16.2 Si conferma un intervento di risanamento conservativo con ripristino e chiusura delle logge, tamponate con muratura al piano 2°.
- 16.3 L'edificio sottoposto a ristrutturazione di tipo A richiede per la facciata esterna un intervento di riqualificazione formale.

- 17.1 Si prescrive un risanamento conservativo per tutto l'edificio, ad eccezione della parte terminale della manica su via Ospedale ove, compatibilmente con il vincolo, è ammessa ristrutturazione di tipo B con adeguamento dell'altezza a quella dell'edificio a fianco.
 - 18.1 Si richiede nell'intervento ammesso di riqualificazione formale, la sostituzione del cornicione e l'ambientazione del terrazzo, con parziale demolizione ed eventuale copertura.
Si prevede la possibilità della demolizione dell'immobile per la realizzazione di un piazzale.
 - 18.2 Si prevede il rifacimento della facciata con l'eliminazione di elementi estranei quali la pensilina.
Si conferma il restauro conservativo con l'eliminazione del volume sul cortile.
 - 18.3 La piazza, ora adibita a parcheggio, richiede quale spazio centrale e caratterizzante il centro storico, un intervento di arredo e ambientazione nel rispetto e nella valorizzazione della Chiesa di Santa Maria. Perciò la modalità di intervento prevista è quella di luogo.
 - 18.4 Intervento di riqualificazione formale con demolizione e arretramento del fronte sul sagrato, al fine di liberare l'intera facciata della chiesa e ricreare l'originario allineamento che comprenda anche una sola unità costruttiva.
 - 18.5 E' da ricostituire tutta l'area esterna ed è da sostituire la recinzione di chiusura del campo sportivo inadeguata all'insieme architettonico entro il quale viene a porsi.
 - 18.6 Si prevede una riqualificazione funzionale ed una sostituzione prioritaria del cornicione.
- 3- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
 - 4- Gli edifici o complessi di edifici esterni alla zona R1 individuati con - asterisco - fanno riferimento alle norme del presente articolo e del punto 10, lett.D dell'art.28.

C. Consistenza Quantitativa.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..
- 2- Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.
Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav.n.4 di P.R.G..
- 3- Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, o degli accessori a stretto servizio delle abitazioni (rimesse ed autorimesse escluse), o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale o terziaria esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti. Tali ampliamenti sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero degli annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo. Sono altresì possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione o ricomposizione volumetrica sulla Tav.n.4 di P.R.G.
- 4- Adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi.
Sono ammessi con concessione diretta: per sopraelevazioni fino a cm.50 ove ammessi gli interventi di ristrutturazione di tipo B; per sopraelevazioni fino a cm.120 ove indicato l'intervento di ristrutturazione di tipo Bs nella Tav.n.4 di P.R.G.
Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte ed orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

5- Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive nè moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su 3 lati.

E' ammesso con concessione diretta: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, ove ammessi interventi di ristrutturazione o ricomposizione volumetrica sulla Tav.n.4 di P.R.G.

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E.: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nell'organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo o il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti almeno in origine un unico ambito funzionale definito.

6- Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima di mq. 25,00, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

D. Assetto Qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;
- 4- assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale;

- 6- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
- 7- nelle aree di restauro e di risanamento è fatto divieto di:
 - a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
 - b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
 - c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche, le coperture ove parzialmente compromesse dovranno nel tempo essere ripristinate;
- 8- per il recupero igienico e funzionale si deve rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
- 9- in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- 10- le facciate, ove non a faccia a vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;
- 11- le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno, mantenendo una forma prettamente rettangolare e le dimensioni originarie negli interventi di recupero dell'esistente; sono esclusi serramenti monoblocco.
I serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno;

- 12-eventuali nuovi balconi esterni devono essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, avere un aggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente e piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata;
- 13-le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi, e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista; il manto di copertura deve essere in coppi;
- 14-i camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi;
- 15-l'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori, salvo centrali termiche di cui al punto C6;
- 16-la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di concessione; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi;
- 17-gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o orti, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- 18-le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione o uniformarsi ad un possibile Piano Colore.
Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate, ovvero protette.

Condizioni

La delimitazione dell'area R1, individuata dalla Variante al P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ed ha efficacia di zona di recupero, ai fini e per gli effetti dell'art.27 e segg. della Legge n.457/78.

Si intendono confermate la perimetrazione e le norme specifiche delle aree soggette a S.U.E. adottati dall'Amministrazione Comunale in data anteriore all'adozione del Piano. Tali perimetrazioni e norme di attuazione diventano parte integrante del presente P.R.G..

All'interno di tale zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge n.457/78 e dell'art.41bis della L.R.U., potrà procedere all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto C5 delle prescrizioni.

All'interno dei Piani di recupero sono ammessi gli interventi previsti nella Tav.n.4 del presente P.R.G..

L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definito dal P.R.G., ai sensi degli articoli 32 e 34 della L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., per la predisposizione di "progetti guida" di recupero, sia su edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa, sia in riferimento all'art.44 commi 1,10,11,12 e 13 della L.R.U.

Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto disposto dalla Delibera Consigliare adottata precedentemente alla Variante, in merito ai Comparti di intervento.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2. e 1.3. dell'art.15 delle presenti norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto N dell'art.37).

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Art.19 - Norme per gli insediamenti Residenziali:
di **Conservazione** a carattere documentario
di recupero ambientale.

R2

Rappresentano l'insediamento urbano antico, con le annesse aree di pertinenza, esterno al perimetro del Centro Storico, in cui si rendono necessari interventi di recupero e ristrutturazione aventi per finalità il mantenimento delle tipologie viarie ed edilizie antiche, il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente e la permanenza del tessuto sociale.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano a carattere documentario di conservazione sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
r: residenza di tipo generale;
s1: servizi per l'istruzione;
s3: parcheggi pubblici;
s4: servizi di interesse comune;
t1,t2,t3: attività direzionali e terziarie commerciali;
p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto e non moleste, nocive o insalubri.
- 2- Sono considerate compatibili:
s2: servizi a verde, gioco e sport;
g: servizi ed attività tecniche di interesse generale.
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con stessa tipologia forma e volume, sopraelevazione, ampliamento, ricomposizione volumetrica, riqualificazione formale ambientale.
- 2- Gli edifici dotati di interesse storico artistico e documentario, che nella planimetria di P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art.24 della L.R.U., pur non ricadenti nell'area di Centro Storico, sono sottoposti alla normativa di cui all'art.18 e possono essere oggetto solo di restauro e risanamento conservativo, subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

- 3- Nel caso di interventi sui fabbricati prospicienti la Piazza Carlo Alberto ed il Castello, è prescritta la riqualificazione formale ambientale, secondo la definizione dell'art.9, delle facciate, al fine di adeguare gli edifici all'assetto qualitativo del luogo.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.
- 2- Ampliamenti di volumetrie, per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.
- 3- Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o degli accessori a stretto servizio delle abitazioni (rimesse ed autorimesse escluse) o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale o terziaria esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti. Tali ampliamenti sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze (salvo quello relativo al rifacimento della copertura o dell'ultimo piano, fino al limite di cm.15) o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.
- 4- Adeguamento alle altezze minime interne di piano, quando si renda necessario per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, nella misura strettamente necessaria per raggiungere m.2,70 di interpiano e comunque con sopraelevazione complessiva della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, non superiore a m.0,80, comprensiva dell'eventuale alzamento fino a m.0,15 sopra la quota stradale del piano terreno.
Sono ammessi per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, con l'esclusione degli edifici di interesse storico artistico documentario e di quelli che presentino elementi di particolare interesse architettonico (quali cornicioni, decorazioni, ecc.).
Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte ed orizzontamenti che presentino particolare pregio storico artistico.
- 5- Recupero ad uso abitativo o per attività direzionale terziaria e artigianale (autorizzate, funzionanti, non nocive nè moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati.
E' ammesso con concessione diretta: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali.

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E. qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico, o qualora comporti interventi di demolizione e ricostruzione guidata o ricomposizione volumetrica; nel rispetto degli esistenti limiti di rapporto di copertura, di volume esistente e di altezza, nonché nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali e dell'ingombro volumetrico per le fronti prospettanti la pubblica via.

- 6- Le esigenze supplementari, relative alle aziende artigianali ed agricole esistenti, per superfici di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dall'attività svolta, possono essere soddisfatte mediante costruzione di porticati, tettoie e bassi fabbricati purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) il nuovo insediamento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda e all'ambito circostante al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizione di edifici simmetrici;
 - b) la superficie coperta computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti di proprietà ricadenti nell'area R2 non dovrà essere superiore al 50% del totale;
 - c) le altezze dei fabbricati e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati preesistenti.
- 7- Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima di mq.15,00, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- 8- Nei fabbricati situati su Via Regina Margherita angolo Via Stramiano, oggetto di ricomposizione volumetrica per allargamento di Via Stramiano nell'innesto con Via Regina Margherita (tratto interno della Strada Provinciale n.30) è previsto l'adeguamento delle altezze minime interne di piano nella misura strettamente necessaria per raggiungere mt. 2,70 di interpiano e comunque con sopraelevazione complessiva "una tantum" della linea di gronda e del colmo del tetto non superiore a mt. 0,80.

D. Assetto qualitativo.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;
- 4- assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale;
- 6- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre

al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

- 7- per il recupero igienico e funzionale si devono rispettare le strutture originarie esterne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
- 8- in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata, se ammessa, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- 9- le facciate, ove non a faccia a vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture, ad eccezione delle zoccolature che possono essere in pietra lavorata a massello; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;
- 10- i tagli delle aperture devono avere uno sviluppo verticale di tipo tradizionale; le grandi aperture per garages, negozi, ecc. devono essere realizzate con archi, a tutto sesto o a sesto ribassato tradizionale tipo piemontese, qualora sia da ripristinare o da realizzare una continuità formale del luogo;
- 11- tutti i serramenti esterni, compresi quelli dei negozi, devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro o in alluminio verniciati bronzo scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno;
- 12- la struttura dei balconi esterni deve essere realizzata con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, avere un aggetto rapportato ad altri balconi di facciata o non superiore a cm.100; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo o piatto (e non scatolato) con corrente e piattina, oppure in legno con forme tradizionali;
- 13- le coperture devono essere di tipo tradizionale e, ove non esistano i cornicioni, con sporgenze realizzate in travi lignee, passafuori lasciati a vista; il manto di copertura deve essere in pietra, in coppi o in tegola;
- 14- i camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra o copertura in coppi;
- 15- l'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili;
in assenza documentata di idonei locali al piano terra, è prescritta la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, un posto per unità

immobiliare, opportunamente "ambientati" secondo le prescrizioni del presente articolo;

- 16-le nuove costruzioni per insediamenti artigianali e agricoli esistenti, di cui al punto C6, devono essere eseguite con tecniche e materiali simili ai tradizionali quali: murature perimetrali in mattoni faccia a vista o intonacati, strutture del tetto in legno; per le parti a vista sono tassativamente esclusi strutture ed elementi prefabbricati nella varie parti della costruzione;
- 17-la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, può essere prescritta in sede di rilascio di concessione; gli elementi non deturpanti possono essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi;
- 18-gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o orti, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare devono essere concordate con l'Amministrazione;
- 19-le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate con l'Amministrazione; devono essere tutelate eventuali decorazioni preesistenti.

Condizioni.

L'Amministrazione comunale, ove non indicato nel Piano, in sede di programma di attuazione o, se non necessario, con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi degli art.32 e 34 L.R.U., potrà delimitare porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino alla approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti almeno in origine un unico ambito funzionale definito, con le relative aree di pertinenza.

Si intendono confermate le perimetrazioni e le norme specifiche delle aree soggette a S.U.E. adottati dall'Amministrazione Comunale in data anteriore all'adozione del Piano. Tali perimetrazioni e norme di attuazione diventano parte integrante del presente P.R.G..

Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui ai punti:

B1: demolizione e ricostruzione

C5: recupero di annessi rurali per più unità.

L'attuazione degli interventi ammessi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati ai punti: 1.1., 1.2., 2.4., 3.1. dell'art.15 delle presenti norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto N dell'art.37 delle presenti norme).

Per i limiti di altezza e di distanza dai fabbricati valgono gli articoli 8 e 9 del D.M. n.1444/68 per le zone di tipo A.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.20 - Norme per gli insediamenti Residenziali:
di **Completamento**

R3

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato totalmente o parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio urbano di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni.

In particolare, secondo quanto indicato nella tav.3 in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree residenziali di completamento di distinguono in:

R3 edificate – R3 non edificate

R3c non edificate subordinate a convenzione.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

r: residenza di tipo generale

s: servizi pubblici

t: attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative

2- Sono considerate compatibili:

g: attività di interesse generale

p4:attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose nè moleste.

3- Sono consentiti cambiamenti di destinazioni d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, completamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

2- Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purchè subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

C. Consistenza quantitativa.

1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G., per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area.

2- Nuova edificazione con i seguenti indici:

a-	R3:	dens.terr. ---	dens.fond. 1,00 mc./mq.
	R3c1 R3c2 R3c5	dens.terr. 1,00mc./mq.	dens.fond. 2,00 mc./mq.
		dens.terr. 1,00mc./mq.	dens.fond. 1,80 mc./mq.
	R3c3 R3c4 R3c11	dens.terr. 1,00mc./mq.	dens.fond. 1,20 mc./mq.
	R3c6	dens.terr. 1,00mc./mq.	dens.fond. 1,40 mc./mq.
	R3c10	dens.terr. 1,00mc./mq.	dens.fond. 1,50 mc./mq.
	R3-7 R3-8 R3-9	dens.terr. 1,00mc./mq.	dens.fond. 1,80 mc./mq.

b-rapporto di copertura:50%;

c-numero piani fuori terra: 3;

d-altezza massima di edificazione fuori terra: m.10,50;

e-distanze tra fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate;

f-distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza.

- 3- Le nuove costruzioni a seguito di demolizioni possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di cui al punto C2.
- 4- Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.
- 5- Negli interventi di ristrutturazione, anche su edifici con volumetrie superiori all'indice di area ed a esclusione di quelli ove sia possibile l'utilizzo di tali indici, sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, o degli accessori a stretto servizio delle abitazioni (rimesse ed autorimesse escluse), o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale o terziario esistente, senza variazione del numero degli alloggi; tali interventi escludono quelli di cui al precedente punto 4 e sono concedibili "una tantum".
- 6- Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici, come definiti dall'art.37 delle presenti norme.
- 7- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione dei servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2.

- 8- Per le aziende artigianali che risultino esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purchè non superino il 50% dell'area di pertinenza.
- 9- Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo i punti G e H dell'art.37.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- 2- Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive;
- 3- Assetto tipologico di edifici per il commercio nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale;
- 4- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere;
- 5- Assetto tipologico per edifici per usi sociali e culturale;
- 6- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;
- 7- Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante. In particolare nelle aree R3-7 R3-8 R3-9 soggette a S.U.E. esteso all'ambito individuato e realizzabile in 3 comparti, la edificazione è ammessa a filo marciapiede lungo le strade o piazze.

Condizioni

Si intendono comunque confermate la perimetrazione e le norme specifiche delle aree soggette a S.U.E. approvati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione del Piano.

Tali perimetrazioni e norme di attuazione diventano parte integrante del presente P.R.G.

L'Amministrazione Comunale, in sede di Programma di Attuazione o con specifiche Deliberazioni Consiliari se non tenuto alla formazione del predetto Programma, ove non definito dal P.R.G., ai sensi degli articoli 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso

pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

Tali aree, individuate dal Piano, non possono subire modificazioni di localizzazione, ma solo modeste riorganizzazioni interne dei servizi stessi.

Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui al punto B2 delle prescrizioni.

Le aree definite R3c, con apposito perimetro indicato in cartografia, per la complessità dell'intervento previsto condizionato alla dismissione di aree per servizi o infrastrutture che richiedano coordinamento tra operatore pubblico e privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono soggette a concessione subordinata a stipula di convenzione, ai sensi del 5° comma dell'art.49 L.R.U.. La convenzione, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, deve disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; trattandosi di area di completamento dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente, valgono le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art.37 delle presenti norme.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., di tutela ecologica specificati ai punti 2.3. e di tutela funzionale di cui ai punti 3.1., tutti dell'art.15 delle presenti norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto N dell'art.37, nonché gli articoli 26 e 32 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

**Art.21 - Norme per gli insediamenti residenziali:
di nuovo impianto.**

R4

Rappresenta l'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzino interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

In particolare, secondo quanto indicato nella tavola n.3 in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree residenziali di nuovo impianto si distinguono in:

R4a: Concentrico, lato Maira a nord, da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4c: Concentrico, lato Maira a est, da attuare tramite 2 comparti R4c/1 e R4c/2 soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo riconversione insediamento esistente e Strada Prato dei Cornetti.

R4d: Concentrico, parte sud; da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4e: Concentrico, parte sud est di fronte a via De Gasperi, con previsione di parte di edilizia di libera iniziativa da attuare con S.U.E. e parte di edilizia pubblica e convenzionata da attuare con S.U.E..

R4f: Concentrico, parte centrale, a cavallo di via dei Salici; da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4g: Concentrico, lato est oltre ferrovia; da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4h: Concentrico, parte nord, da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4i: Concentrico, parte nord, lato strada statale-parco, da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo (R4i/1), con parte di edilizia pubblica da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo (R4i/2).

R4l: Concentrico, parte nord, lato strada statale-parco, da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4m: Concentrico, parte nord, di fronte alla Conceria, da attuare con Strumento Urbanistico Esecutivo.

R4n: Concentrico lato est, oltre ferrovia, da attuare con S.U.E.

R4o: Concentrico lato est, oltre ferrovia, da attuare con S.U.E.

R4p: Concentrico, lato Maira, nord, per edilizia residenziale pubblica, da attuare con P.E.E.P.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
r: residenza di tipo generale;
s: servizi pubblici;
t: attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative;
g: attività di interesse generale.
- 2- Sono considerate compatibili:
p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose e non moleste.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione, demolizione, ristrutturazione urbanistica, condizionate alla formazione preventiva di strumenti urbanistici esecutivi.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
 - a) Volumetria densità territoriale: densità fondiaria:
R4a.....mc./mq.1,00 mc./mq. ...2,00
R4c....." 1,00 "3,00
R4d....." 1,00 "1,60
R4e....." 1,00 "1,50
R4f....." 0,827 "1,894
R4g....." 1,00 "1,7644
R4h....." 1,00 "1,80
R4i....." 1,00 "1,90
R4l....." 1,00 "1,60
R4m....." 1,00 "1,50
R4n....." 1,00 "1,70
R4o....." 1,00 "2,00
R4p....." 1,00 "2,50
 - b) Rapporto di copertura: 40%
 - c) Numero di piani fuori terra:
R4 a-d-f-g-h-i-l-m-n-o-p: 3
R4 e :4
R4 c :4
 - d) altezza massima di edificazione fuori terra:
R4 a-d-f-g-h-i-l-m-n-o-p: 10,50
R4 e : m.13,50
R4 c : m.13,50

- e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra fronti opposte con minimo di m.10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto G art.37)
 - f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 o ½ ribaltamento fabbricato più alto.
- 2- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.
 - 3- costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, anche eccedenti i limiti del rapporto di copertura di cui al punto C1b.
 - 4- interventi pubblici per servizi ed infrastrutture di interesse generale con indici di densità anche superiori a quelli del punto C1a.

D. Assetto qualitativo.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.
- 2- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.
- 3- assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.
- 4- assetto tipologico di edifici per il commercio, nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale, di edifici per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.
- 5- assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.
- 7- aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.
- 8- gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.
- 9- nelle aree adiacenti a strade di percorrenza locale (da zona rondò a ponte Maira) sono prescritte opportune barriere anti rumore, con prevalenti piantumazioni arboree.
- 10- l'area R4i soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo potrà essere realizzata in due comparti (R4i/1 - R4i/2) attuabili separatamente anche dal punto di vista della loro infrastrutturazione.
- 11- l'area R4c soggetta a S.U.E. potrà essere realizzata in 2 comparti (R4c/1 e R4c/2) attuabili separatamente anche dal punto di vista della loro infrastrutturazione.
- 12- l'area R4e soggetta a S.U.E. potrà essere realizzata in 2 comparti (quello in edilizia libera con superficie territoriale massima di mq. 7.460 e quello in edilizia pubblica e convenzionata), gli stessi dovranno essere attuabili separatamente anche dal punto di vista della loro infrastrutturazione.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi:

- Piani Esecutivi Convenzionati o Piani Particolareggiati ai sensi art.38 e segg. della L.R.U. per le aree R4a R4c R4d R4e R4f R4g R4h R4i R4l R4m R4n R4o estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.
- Piani per l'Edilizia Economico Popolare ai sensi degli articoli 40 e 41 della L.R.U. per l'area R4p.

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 6° comma punto c) della L.R.U..

I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono individuate dal P.R.G. a fini dimensionali; in sede di elaborazione di tali Strumenti sono quindi ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purchè non si riducano le superfici previste dal P.R.G., senza frammentazioni e ne venga garantita una agevole immediata accessibilità, e purchè si mantenga un disegno di progetto urbano di cui al precedente punto D7. Le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze devono invece essere confermate. Si deve altresì provvedere ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti norme, nonchè individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli articoli 32 e 37 punto I ed L sempre delle presenti norme.

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

L'attuazione delle aree, qualora ricorrano i casi di cui al 4° comma, art.13 della L.R.U., può avvenire anche mediante concessioni convenzionate, estese a tutto l'ambito di S.U.E., purchè sia integralmente rispettato il disegno di Piano e sia garantita la dismissione ed eventuale realizzazione delle aree a servizi, nonchè la completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Per gli immobili compresi nell'area R4a, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per l'area R4f si prevede la possibilità di monetizzare gli standards urbanistici (aree a servizio pubblico a parco, gioco e sport ed a parcheggio) in eccedenza ai minimi di legge, nel caso di dimostrata impossibilità al loro reperimento sull'area, secondo le quantità da concertarsi con il Comune.

Per la stessa area R4f oggetto di specifica Variante Parziale n. 36, in sede di S.U.E. e di relativa Valutazione ambientale strategica, dovranno essere rispettate tutte le "previsioni comunali motivate", a soddisfacimento delle prescrizioni e raccomandazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale di cui al Verbale dell'Organo tecnico comunale n. 1/2014 in data 13.05.2014.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è altresì subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui al punto 3.1.. dell'art.15 delle presenti norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto N dell'articolo 37, nonché gli articoli 26 e 32 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

In particolare per le aree R4a R4p gli interventi sono subordinati alle specifiche condizioni riportate nella Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuovo impianto, costituente parte integrante del presente P.R.G..

In particolare per l'area R4p dovranno essere predisposte in sede di S.U.E. ulteriori indagini specifiche che prevedano tutte le necessarie opere e/o cautele da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori, per mettere in sicurezza l'area stessa e quelle circostanti.

Art.22 - **Norme per gli insediamenti residenziali:**
Nuclei rurali.

R5

Rappresenta l'insediamento abitativo frazionale, con le annesse aree di pertinenza, in cui si rendono necessari sia interventi di recupero e ristrutturazione aventi per finalità il mantenimento delle tipologie edilizie e il miglioramento della qualità abitativa, sia interventi di completamento che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie al tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano dei nuclei rurali sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi, anche di tipo agricolo, e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con l'inserimento di nuove costruzioni nel tessuto tradizionale.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

r: residenza di tipo generale;

s: servizi pubblici;

t1,t2,t3: attività direzionali e terziarie commerciali;

p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.

2- Sono considerate compatibili:

h: attività agricole, limitatamente legate ad impianti ed attrezzature connesse ad esse, non nocive nè moleste, ad esclusione degli allevamenti intensivi di animali.

g: servizi ed attività tecniche di interesse generale.

3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

2- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purchè subordinati alla preventiva formazione di Piani di Recupero.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.
- 2- Ampliamenti per gli interventi ammessi, negli edifici esistenti, "una tantum" delle abitazioni, necessari all'ammodernamento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
Tali ampliamenti sono esclusi qualora si ricorra al recupero degli annessi rurali di cui al successivo punto 4 o all'adeguamento delle altezze, di cui al successivo punto 3 del presente paragrafo; è compatibile invece l'adeguamento dell'altezza fino al limite di cm.15 relativo al rifacimento della copertura o dell'ultimo piano.
- 3- Adeguamento alle altezze minime interne di piano, quando si renda necessario per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, nella misura strettamente necessaria per raggiungere m.2,70 di interpiano e comunque con sopraelevazione complessiva della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, non superiore a m.0,80, comprensiva dell'eventuale alzamento fino a m.0,15 sopra la quota stradale del piano terreno. Sono ammessi per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, con l'esclusione degli edifici di interesse storico artistico documentario e di quelli che presentino elementi di particolare interesse architettonico (quali cornicioni, decorazioni, ecc.). Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte ed orizzontamenti che presentino particolare pregio storico artistico.
- 4- Recupero ad uso abitativo o per attività direzionale terziaria e artigianale (autorizzate, funzionanti, non nocive nè moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati. E' ammesso con concessione diretta: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale. E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o più unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico, sempre nel rispetto degli esistenti limiti di volume esistente, di rapporto di copertura, di altezze e nel rispetto dell'inserimento ambientale; nonchè dell'ingombro volumetrico per le fronti prospettanti la pubblica via.

- 5- Le esigenze supplementari, relative alle aziende agricole esistenti, per superfici di deposito, per sosta coperta, o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dall'attività svolta, possono essere soddisfatte mediante costruzioni di porticati, tettoie, bassi fabbricati, purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) il nuovo insediamento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda e all'ambito circostante al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizione di edifici simmetrici;
 - b) la superficie coperta computata su tutti i bassi fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti di proprietà ricadenti nell'area R5 non dovrà essere superiore al 50% del totale.
 - c) le altezze dei fabbricati e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati preesistenti.
- 6- Nuova edificazione con i seguenti indici:
- a- densità fondiaria: mc./mq. 1,00
 - b- rapporto di copertura: 50%
 - c- numero piani fuori terra: 3
 - d- altezza massima di edificazione fuori terra: m.10,50
 - e- distanze tra fabbricati in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate;
 - f- distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza.
- 7- La distanza minima di tutte le abitazioni da esistenti: locali di ricovero animali, recinti per la stabulazione permanente, degli animali stessi, concimaie (che devono essere munite di apposito coperchio di chiusura), è fissata in m.10,00.
Sono vietate le baracche e le costruzioni improprie, le stie e i box per l'allevamento intensivo di animali; sono ammessi i silos purchè dotati di impianti antipolvere.
- 8- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiore a quelli del punto C6.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2- Assetto tipologico di edifici per il commercio, nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale, di edifici per attività direzionali e artigianali che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.
- 3- (comma eliminato).
- 4- Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere ed impianti tecnici.
- 5- Assetto tipologico di impianti ed attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola, con l'esclusione degli allevamenti intensivi di animali.
- 6- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.
- 7- Negli interventi ammessi di ammodernamento, risanamento e ristrutturazione, la sostituzione delle strutture edilizie esistenti (es.:coperture, murature, elementi caratteristici) che risultino precarie dal punto di vista statico e malsane dal punto di vista igienico, deve avvenire con altre di nuova fattura purchè sostanzialmente simili a quelle precedenti.
- 8- Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono scaricare in adeguato pozzetto.
- 9- Per le aree inedificate di pertinenza degli edifici, ove esistente la diversificazione tra il cosiddetto "cortile degli uomini" e il "cortile delle bestie", si dovrà mantenere tale distinta tipologia con la messa a dimora di filari di alberi o siepi verdi opportunamente disposti e comunque sempre distinguendo le due parti attraverso il tipo di pavimentazione.

Condizioni.

L'Amministrazione Comunale, ove non indicato nel Piano, in sede di Programma di Attuazione o, se non necessario, con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi degli articoli 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono comunque subordinati alla formazione di Piani di Recupero gli interventi di cui ai punti:

C4: recupero di annessi rurali di più unità.

L'attuazione degli interventi ammessi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti:1.1., 1.2., 2.2., 2.4., 3.1. dell'art.15 delle presenti norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto N dell'art.37 delle presenti norme, nonché gli articoli 26 e 32).

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti norme.

Art.23 - Norme per le aree per Servizi locali

S

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

La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti norme.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso:
s1: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
s2: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
s3: servizi pubblici per parcheggi;
s4: servizi di interesse comune;
s5: servizi per impianti produttivi;
s6: servizi per impianti commerciali e direzionali;
g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.
- 2- Trasformazioni di usi e di destinazioni in atto sono ammessi purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.
- 3- Nell'area S4a sono ammessi interventi di recupero per edilizia residenziale pubblica.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e dell'inserimento ambientale.
- 2- L'Area S4b dovrà rispettare gli indici previsti per la zona R3 – residenziale di completamento di cui all'art.20 – punto 2.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici, per il tempo libero, per attività sociali plurifunzionali.
- 2- Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.
- 3- Assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per attività sportive.

Condizioni.

La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano. In sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche se coinvolgenti aree residenziali, non sono ammesse variazioni di localizzazione ma solo modeste riorganizzazioni interne dei servizi stessi; sono ammessi incrementi di dotazione dei servizi.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

Si intendono comunque confermate la perimetrazione e le norme specifiche delle aree soggette a S.U.E. approvati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione del Piano.

Tali perimetrazioni e norme di attuazione diventano parte integrante del presente P.R.G.

L'attuazione dell'intervento nell'Area S4b è soggetta a Concessione subordinata alla stipula di convenzione che deve disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art.15 delle presenti Norme, salve le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.24 - Norme per le aree per servizi ed impianti:
di interesse generale.

G

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale, e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;
s: servizi di interesse locale.
- 2- Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purchè tra quelle ammesse.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti: ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.
- 2- Gli impianti e le attrezzature per la distribuzione dell'energia elettrica, ubicati anche in zone diverse dalla presente, possono essere sistemati a distanze inferiori da quelle previste nelle singole aree, purchè compatibili con il contesto urbano abitativo, con la circolazione pedonale e veicolare, quando non nocive, non moleste e non rumorose, nel rispetto delle prescrizioni di assetto qualitativo e con riferimento per la tipologia di intervento alla ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, pur nella previsione di nuova consistenza fabbricativa di cui al punto precedente.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici.
- 2- Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di nuova previsione è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo generale dell'impianto, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale o organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P. o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici, ferme restando le quantità minime definite dal Piano.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui all'art.15 delle presenti norme, salve le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U.

Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.4. relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti della Legge n.431/85, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.25 - Norme per le aree **inedificabili ambientali**: **I1**
da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico
o di interesse storico monumentale.

Si riferiscono ai luoghi e alle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato.

In particolare si riferiscono alla zona del Parco e del Castello di Racconigi e alle Cascine ex Savoia con le loro relative aree di pertinenza anche se ricadenti in aree diverse (H), individuate cartograficamente come edifici di interesse storico, artistico, documentario, ancorchè prive di sigla I1.

Prescrizioni.

Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali o per verde privato, sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
 - s1: servizi per l'istruzione;
 - s2: servizi per verde pubblico;
 - s4: servizi di interesse comune;
 - r: residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia; residenza esistente.
- 2- Sono considerate compatibili:
 - h3: attività agricola esistente o di tipo forestale e giardinaggio;
 - t4: attività ricettive, ricreative e agrituristiche;
 - t1: attività direzionali.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici monumentali per usi sociali plurifunzionali e per servizi.

- 2- Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari, per il riuso dell'esistente.
- 3- Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune.
- 4- Impianti di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.
- 5- Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.
- 6- Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

- 7- Al fine di rendere operante la salvaguardia del territorio per interesse storico ambientale, valgono le prescrizioni di assetto qualitativo riportate dal punto D6 al punto D18 dell'art.18, con le seguenti specificazioni:

a) tutti i progetti devono essere corredati da una serie di fotografie atte ad illustrare in modo esauriente lo stato attuale dei fabbricati e dei luoghi.

Le riprese fotografiche devono avvenire da diversi punti di vista di cui almeno uno dalla strada pubblica o privata gravata di uso pubblico. Particolari architettonici o strutturali, insegne, iscrizioni o lapidi, debbono essere fotografate da vicino e riprodotte come dettaglio esplicativo per la datazione dell'edificio e per una maggior comprensione delle caratteristiche costruttive dell'edificio stesso.

I progetti devono riportare nelle piante e nelle sezioni, con diversa grafia, sia le murature esistenti che si conservano, sia quelle che si prevede di demolire, sia quelle che si prevede di costruire.

I prospetti debbono indicare con idonea simbologia, i materiali costituenti tetti, camini, grondaie e pluviali, muri con la descrizione degli intonaci e della tinta, zoccoli, serramenti, persiane solo in legno biaccato, ringhiere in ferro forgiato e/o legno ad elementi verticali, balconi e modiglioni in pietra e/o cemento martellinato, portoni e portoncini in legno o in ferro convenientemente biaccato.

- 8- Nelle aree I1 sono escluse le recinzioni che non riproducono a giorno ed a parete piena, i modelli tradizionali, vale a dire quelle forme e quei materiali in uso da più tempo.

Nel caso di nuove recinzioni e del completamento di quelle esistenti è facoltà del Comune suggerire, per fondati motivi ambientali, l'uso di siepi vive di essenze rustiche (robinie, acacie, ecc.) o forti (aluri, ligusti e simili) anziché manufatti.

Gli alberi di alto e medio fusto, di particolare valore ambientale, devono essere conservati. Qualora risultino ammalati devono essere abbattuti e sostituiti con pari essenze, compatibili con l'ambiente dei luoghi.

- 9- Nelle aree I1 si prescrive la salvaguardia delle infrastrutture agricole (strade poderali, rogge, canali, filari di alberi, ecc.) dei complessi di fabbricati esistenti, con la progressiva eliminazione delle strutture edilizie più recenti non conformi in linea estetica all'unitarietà degli ambienti edificati e del paesaggio. L'eventuale rilocalizzazione dei volumi eliminati e la costruzione di nuove strutture deve essere scelta di volta in volta, con il consenso della Civica Amministrazione, all'interno del latifondo.

Condizioni.

Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto D6, devono essere previsti all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo convenzionato con la pubblica amministrazione.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale ed ecologica specificati ai punti 1.1.,1.2.,1.4.,2.1.,2.2. dell'art.15 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.26 - Norme per le aree **inedificabili agricole:**
di rispetto alla viabilità, alle ferrovie
ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti.

I2

A norma dell'art.13 L.R.U., il P.R.G. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

1) Per la viabilità urbana ed extra-urbana.

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dall'area di proprietà delle strade esistenti e in progetto:

- m.30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m.10,50. (Tipo C).
- m.20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m.10,50. (Tipo F).
- m.5 per le rimanenti strade. (Tipo E ed F).

Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n.147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada), nonché il D.L. n.285/92, il D.L. n.360/93 e il D.P.R. n.495/92 (e successive modifiche e integrazioni) e le Condizioni e la classificazione di cui all'art.32 delle presenti Norme.

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1.4.68 n.1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 L.R.U.

2) Per le ferrovie.

Ai lati delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto, da ambo i lati, di m.30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Si fa comunque riferimento ai disposti di cui al D.P.R. 753/80, in materia di polizia e sicurezza delle Ferrovie.

3) Per i cimiteri, depuratori

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

- m.150 dai cimiteri, fatte salve le minori distanze dovute al tracciato della ferrovia e all'assetto abitativo esistente, come indicato nelle cartografie di Piano, ai sensi del 6° comma art.27 L.R.U. Tale indicazione cartografica entrerà in vigore ad approvazione avvenuta da parte dell'autorità competente; nelle more della autorizzazione la profondità dell'area di rispetto deve comunque intendersi in m.150 per ogni lato.
- m.100 (D.C.M. 4.2.77) in conformità alle indicazioni cartografiche, dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e m.150 dal perimetro di eventuali discariche controllate.

4) Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.

Fatta eccezione per gli abitati esistenti e comunque per gli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione, è fissata una fascia di rispetto di:

- m.100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- m.25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- in merito ai pozzi e sorgenti di captazione per acquedotti pubblici, le fasce di rispetto sono quelle indicate in cartografia, derivanti dalle specifiche riduzioni/ridefinizioni autorizzate dalla Regione Piemonte con i seguenti provvedimenti:

a) pozzo 1 - Determinazione Direzione Pianificazione Risorse Idriche n. 226 del 17.04.2000 e relativo Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitofarmaci del 12.02.2008 prot. 2610;

b) pozzo 2 - Delibera Giunta Regionale n. 110-13694 del 23.03.1992;

per le stesse si dovranno rispettare i vincoli e le limitazioni d'uso di cui ai sopra citati provvedimenti, nonché quelle di cui agli articoli 4, 5 e 6 del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R (Regolamento regionale per la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano).

Prescrizioni.

Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h: attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità.

2- Sono considerate compatibili:

s2: servizi pubblici a verde;

s3: parcheggi pubblici;

r: residenza esistente.

B. Tipologia di intervento.

1- Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3,5,12 dell'art.27 L.R.U.

2- Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art.27 L.R.U.

3- Nelle fasce di rispetto delle ferrovie non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, secondo i disposti e con le eccezioni del 4° comma dell'art.27 L.R.U..

- 4- Nelle fasce di rispetto per la viabilità e le ferrovie, fatte salve le disposizioni del D.P.R. 147/93 e s.m.i. (Regolamento Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 753/80 (Sicurezza dalle Ferrovie) è ammessa la realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, anche in deroga dalle distanze dai confini di proprietà, purchè in posizione non nociva nè molesta per rumorosità, visuali e inserimento ambientale.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- 2- Aumenti di volume non superiori al 20%, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art.27 L.R.U., con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art.29 penultimo comma L.R.U.
- 3- I terreni pur se inedificabili possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H di cui all'art.27.
Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art.27 L.R.U. per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art.27 L.R.U. quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.
- 2- Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non, di colture arboree industriali.
- 3- Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono ammessi, ove occorra, parcheggi e costruzioni a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico. Gli impianti per la distribuzione del carburante e relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, di sicurezza e/o imposte dall'Ente titolare della Strada, possono anche estendersi nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce.
- 4- Sono ammessi impianti ed infrastrutture di cui al 13° comma dell'art.27 L.R.U., relativi a pubblici servizi o energia.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.4. e 2.1. dell'art.15 delle presenti norme.

Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.4. relativo alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti della Legge 8.8.85 n.431, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.27 - **Norme per le aree inedificabili agricole:** **I3**
per le caratteristiche negative dei terreni o per
incombenti o potenziali pericoli ai fini della
pubblica incolumità.

Si riferiscono alle aree interessate da frane attive o manifestamente o potenzialmente franose; aree con erosioni accelerate, alvei e greti torrentizi in fase accentuatamente erosiva, aree esondabili (Classe I).

Prescrizioni.

Non è ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia; sono invece ammessi interventi di manutenzione ordinaria degli eventuali fabbricati esistenti. (Classe I).

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Art.28 - Norme per le aree produttive agricole:

H

Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi incolti produttivi.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

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

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H1: area produttiva agricola (territorio comunale extraurbano)

H2: area agricola di rispetto ambientale.

H2a: aree individuate nel Piano Territoriale Regionale come "Aree di elevata qualità paesistico ambientale", in base al D.M. 1.8.85 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona delle Cascine ex Savoia e del Parco del Castello di Racconigi nei Comuni di Racconigi e Casalgrasso".

H2b: territorio soggetto a vincolo idrogeologico e sponde del fiume Maira.

H3: area produttiva agricola di riserva.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h: attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate.

r: residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi, escluso H2a e H3.

2- Sono considerate compatibili:

s: servizi pubblici;

s5: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario, escluso H3;

r: residenza esistente; g: impianti di carattere generale.

t4: attività ricettive e ricreative, per le sole "Vecchie Cascine" individuate nella planimetria di piano in scala 1:10000 con * (asterisco).

2bis Nell'immobile indicato come Cascina Stramiano è compatibile destinare i fabbricati anche a sede per un'attività culturale-ricreativa, con le relative attività inscindibili e strettamente connesse al Centro Cicogne (Centro Federato L.I.P.U.).

3- Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

a) non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;

b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici o comunità a scopo sociale, nonchè ad usi produttivi limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le seguenti prescrizioni particolari:

- non è consentito alcun ampliamento volumetrico di tali edifici.

- 4- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art.25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto A3).

Il mutamento d'uso da residenza al servizio dell'azienda agricola a residenziale per soggetti non agricoltori, per le sole parti di residenza rurale effettivamente preesistenti, non è assoggettabile ad oneri; sono invece da assoggettarsi ad oneri gli eventuali mutamenti d'uso all'interno dell'ingombro volumetrico.

- 5- E' ammessa, anche per soggetti non agricoltori, la destinazione d'uso di allevamento cavalli, con le relative attrezzature accessorie, quali tettoie per maneggio, box o stalle per cavalli da sella, fabbricati accessori alle attività di mantenimento e ricovero, attrezzature all'aperto.
- 6- Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammesse estensioni di impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico, qualora essi siano ubicati nelle aree I2.
- 7- La diversificazione di allevamento entro le stalle, da bovini a cunicoli o avicoli e a porcilaie, costituisce cambio di destinazione d'uso, che comporta l'osservanza delle relative normative di procedura e l'osservanza delle distanze, immutate per cunicoli e avicoli, aumentate per porcilaie.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti;
ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree H3;
- 2- Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

C. Consistenza quantitativa.

1- In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni esistenti ad esclusivo ed originario uso residenziale, prive di porzioni recuperabili; tali interventi sono concedibili "una tantum" e potranno beneficiare di quanto previsto al punto A4.

1bis - In caso di ristrutturazione edilizia e recupero ad esclusivo uso residenziale di ex fabbricati rurali è prevista la possibilità di interventi concedibili "una tantum", non superiori al 15% della superficie utile abitativa esistente, con un massimo di mq.25 di superficie coperta, per la realizzazione di strutture aperte accessorie al residenziale, ad un piano fuori terra, addossate al fabbricato principale; le stesse dovranno inoltre rientrare nel rapporto totale di copertura del 50% dell'Area di proprietà, avere aggetti non superiori al cm.60, rispettare nella composizione, nei materiali e nei colori, le caratteristiche ambientali del tessuto edilizio in cui si inseriscono. Detti interventi non potranno essere realizzati su edifici vincolati, dichiarati di interesse storico artistico documentario oppure ricadenti in Area di elevata qualità paesistico ambientale individuata dal Piano Territoriale Regionale.

2- Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R.U., con i seguenti indici:

a- densità fondiaria:

1. mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
2. mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
3. mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
4. mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
5. mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
6. mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di concessione.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

b- Distanza minima dai confini: m. 5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni.

c- Distanza da fabbricati: in aderenza o a m.10 tra fronti finestrate e a m.3 da bassi fabbricati accessori e porticati, da fabbricati produttivi agricoli.

d- Piani fuori terra: n. 2

e- Altezza massima di edificazione fuori terra: m.8,50.

- f- Si richiamano i disposti dei commi 15,16,17,18,19 e 20 dell'art.25 L.R.U., per quanto riguarda:
il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dello stesso articolo); la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di Km. 10,00; le classi di coltura; il trasferimento delle cubature.
 - g- La distanza di eventuali nuovi centri aziendali dal perimetro dei centri abitati, residenziali produttivi o a servizi, non potrà essere inferiore a m.150.
 - h- Per il recupero di rustici agricoli esistenti, o porzioni di essi, a fini abitativi e rurali, le distanze tra i citati edifici e gli esistenti ricoveri animali (bovini, suini, equini, ovini, avicoli, ecc.) di terzi, possono essere ridotte fino a quelle in vigore per i ricoveri animali dei proprietari (12,5 m.) Nel caso di edifici o rustici agricoli oggetto di vincolo ministeriale storico-monumentale di dichiarazione di interesse storico artistico del vigente P.R.G.C. ovvero ricadenti nelle aree soggette ai vincoli di tutela paesistico-ambientale (c.d. "Galassino" e "Galasso"), eventuali recuperi abitativi diversi da quelli rurali, con distanze dai ricoveri animali inferiori a quelle previste dalle vigenti norme, salvo specifiche motivazioni di interesse storico artistico o paesistico, potranno essere valutate di volta in volta, previo parere del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale competente, in ragione delle misure cautelative aggiuntive e straordinarie che potranno essere messe in atto nelle singole realtà prese in considerazione.
Per i citati immobili oggetto di recupero ad usi abitativi non rurali, dovrà essere stipulata idonea dichiarazione notarile nella quale chi effettua l'intervento, oltre ad essere a conoscenza che detta unità ricadente in zona non propriamente residenziale risulta essere oggetto di specifica valutazione per la riduzione delle vigenti distanze dagli esistenti ricoveri animali, si impegna formalmente ad informare in sede di successivo atto di alienazione, gli aventi causa.
Non potranno essere recuperati ad usi abitativi non rurali quei complessi o parti di complessi che al loro interno abbiano insediati dei ricoveri animali con strutture prefabbricate e/o ritenute incongrue a distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme (punti 3/f e 3/g - Paragrafo C).
- 3- Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:
- a- rapporto massimo di copertura 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza;

- b- distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m. 5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati;
- c- distanze minime da pareti finestrate di edifici abitativi m. 10,00; in aderenza o a m. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati, da porticati e fabbricati produttivi agricoli;
- d- altezza massima di edificazione fuori terra: m. 8,50;
- e- allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;
- f- i locali di ricovero animali, per allevamenti di tipo familiare o poderale (intendendosi quelli che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda), quali stalle, scuderie, ecc. e le concimaie devono distare almeno m.12,50 dai locali di abitazione del proprietario; m.50, aumentati a m.100 per le porcilaie, dalle abitazioni altrui e dal perimetro dei nuclei rurali; m. 150, aumentati a m.300 per le porcilaie, dal limite del concentrico, comprese le aree residenziali di nuovo impianto e degli annessi servizi;
- g- gli allevamenti di tipo aziendale agricolo, esclusi quelli intensivi di tipo industriale di cui alla lett.h), 2°c., art.25 L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dal perimetro dei nuclei rurali di m.250; nonchè dal limite del concentrico ad una distanza non inferiore a m.500; devono altresì essere collocati secondo prescrizioni particolari specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione dei centri abitati; si devono anche prevedere piantumazioni di alberi con funzione di filtro e occultamento e raccordo paesistico ambientale;
- h- le distanze valgono anche per il caso inverso di nuova costruzione di case sparse rurali nei confronti di ricoveri animali esistenti.
- i- per i locali di ricovero animali esistenti entro i limiti delle distanze minime previste sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie lorda esistente, dalla parte opposta al fabbricato oggetto di distanza, ad esclusione degli allevamenti aziendali;
- l- i silos in genere e specialmente quelli del tipo " a trincea" sono assimilati alla edificazione del presente punto e pertanto devono rispettare le prescrizioni in merito a distanze e allineamenti, nonchè rapporto di copertura;
- m- Per gli edifici tradizionali vincolati o di interesse, non potranno edificarsi nuovi ricoveri animali sia all'interno che all'esterno, per una fascia di almeno 100 m.

L'amministrazione si impegna a favorire la rilocalizzazione in aree più idonee e distanti dagli edifici, gli esistenti ricoveri animali.

- 4- Conferma della consistenza alla data di adozione del P.R.G. nelle aree H3, con l'esclusione di nuove edificazioni di cui ai punti C2 e C3; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili; le H3 possono essere computate per la determinazione della densità fondiaria agricola di pertinenza per le aree agricole H1 circostanti.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari.
- 2- Assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario.
- 3- Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali.
- 4- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
- 5- Aree tipologicamente complementari agli usi sociali.
- 6- In sede di rilascio di concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.
- 7- Nelle aree H2 si prescrive la tutela del paesaggio agrario che costituisce testimonianza storico ambientale, quale l'organizzazione rurale di origine romana; si prescrive altresì la salvaguardia delle infrastrutture agricole (strade poderali, rogge, canali, filari di alberi, ecc.) nonché dei complessi dei fabbricati esistenti, con la progressiva eliminazione delle strutture edilizie più recenti non conformi in linea estetica all'unitarietà degli ambienti edificati e del paesaggio.
L'eventuale rilocalizzazione dei volumi eliminati e la costruzione di nuove strutture deve essere scelta di volta in volta, con il consenso della Civica Amministrazione, all'interno del latifondo.
- 8- Nelle aree H2 sono escluse le recinzioni che non riproducono a giorno ed a parete piena, i modelli tradizionali, vale a dire quelle forme e quei materiali in uso da più tempo.
Nel caso di nuove recinzioni e del completamento di quelle esistenti è facoltà del Comune suggerire, per fondati motivi ambientali, l'uso di siepi vive di essenze rustiche (robinie, acacie, ecc.) o forti (lauri, ligusti e simili) anziché manufatti.
Gli alberi di alto e medio fusto, di particolare valore ambientale, devono essere conservati. Qualora risultino ammalati devono essere abbattuti e sostituiti con pari essenze, compatibili con l'ambiente dei luoghi.

- 9- Nelle aree H2, in riferimento anche al successivo art.36, deve essere prestata particolare attenzione alla compatibilità delle attività agricole con il contesto ambientale, escludendo piantumazioni di tipo industriale o di essenze non autoctone, le coltivazioni che non si adattano, per lavorazione, movimentazione di terra, occupazione di suolo, alla tutela naturalistica e paesaggistica dell'ecosistema delle sponde del Maira e dell'immediato retroterra.

Tali previsioni esplicano efficacia di controllo d'uso in previsione di una attuazione normativa con la predisposizione di uno specifico Piano d'Area.

- 10- Nelle vecchie cascine, individuate nella planimetria di Piano in scala 1:10.000 con * (asterisco), è prescritta la tutela degli elementi architettonici e decorativi per la salvaguardia ambientale documentaria e si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui all'art.18, dal punto D6 al punto D18, delle presenti norme. Le suddette prescrizioni di assetto qualitativo sono altresì prescritte per ogni intervento fabbricativo nelle aree H2a, compresi quelli al servizio dell'attività agricola zootecnica di cui al precedente punto C3.

- 10bis-La tipologia di attività ricettiva e ricreativa da insediarsi nelle "Vecchie Cascine" come individuate al precedente punto 10, potrà essere esercitata esclusivamente in sede, tramite interventi di recupero e riuso delle sole strutture rurali tradizionali per materiali, tipologia e di non recente edificazione (secondo la definizione di rustico data dalla Norma Regionale) e senza la realizzazione-creazione di nuove strutture edilizie o ampliamento di strutture preesistenti.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3,4,5,6,7,8 e 9 dell'art.25 della L.R.U., a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n.153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
 - il rilascio delle altre concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
 - i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
 - la presentazione al Sindaco, per il rilascio della concessione, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;
- l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la

trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Per l'attuazione degli interventi riguardanti gli edifici rurali che risultino abbandonati, di cui al punto A3 delle prescrizioni, valgono i disposti degli articoli 33 e 91 quinquies della L.R.U..

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art.15 delle presenti norme.

Si richiama in particolare il vincolo di cui al punto 1.4. relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti della Legge 8.8.85 n.431 e successive modifiche e integrazioni, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

Per le distanze di rispetto alle ferrovie e alla viabilità vale quanto espresso negli articoli 26,32,37 delle presenti norme e quanto indicato in cartografia.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Per l'area agricola a Nord dell'area R4g definita "Cascina Olivero" delimitata dalla strada facente parte dell'area R4g, si stabilisce una volumetria massima ammissibile pari a mc. 1619.

Art.29 - **Norme per le aree produttive artigianali:**
Industriali esistenti.

P1

Si riferiscono alle aree, esterne (P1a) ed interne (P1b) al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

Si intendono assoggettate alle norme del presente articolo anche le aree, pur non individuate dal P.R.G., su cui insistono aziende configurantisi come in zona impropria per destinazione di uso, purchè regolari o regolarizzate secondo le vigenti Norme di Legge.

Tali aree, a livello normativo, vengono considerate aree P1b.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
p1,p2,p3: attività industriali e artigianali di produzione;
p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
t2: attività commerciali;
t1: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
r: residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode.
- 2- Sono considerate compatibili:
s5,s6: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;
g: attrezzature pubbliche di interesse generale.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti;
ampliamento o sopraelevazione ad esclusivo servizio e uso delle aziende esistenti e già operanti.
- 2- Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative vigenti in materia di sicurezza e/o di produzione che lo imponga o lo preveda.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:
 - a. aumento fino al 50% di rapporto di copertura dell'area di pertinenza individuata in cartografia di P.R.G., compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (s5,s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U., per le aree P1a.
 - b. aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro i limiti massimo del 50% del rapporto di copertura del lotto edificabile, compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso e al netto delle aree da destinare a servizi (s5,s6) di cui all'art.21 L.R.U. punti 2 e 3, per le aree P1b.
 - c. altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00 ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc..
 - d. distanza dai confini dell'area di pertinenza m. 5,00.
 - e. distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi.
 - f. distanze da strade: m. 5,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; per quelli esterni ma all'interno di zone previste come edificabili: m.10,00 dalla statale (tipo C) e m. 5,00 dalle provinciali e comunali (tipo F).
- 2- Superficie utile di calpestio per n.2 abitazioni, per un titolare ed un custode, fino ad un massimo complessivo di mq.220 e non oltre mq.160 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq.250.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti.
- 2- Assetto tipologico di edifici per il commercio nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale.
- 3- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.
- 4- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati.
- 5- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.
- 6- Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.
- 7- Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- 8- Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico, di sezione adeguata in riferimento al punto C delle prescrizioni dell'art.32 delle presenti norme.
I singoli progetti devono specificare:
 - a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
 - b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
 - c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - d) le fasce di protezione antinquinamento.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli interventi sono ammessi con concessione diretta, trattandosi di aziende esistenti e risultando quindi già determinate la viabilità di transito e di penetrazione, la localizzazione degli impianti e le fasce di protezione; in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti norme, relativa agli impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione, con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale, comunque, con specifiche deliberazioni consiliari, se non tenuta alla formazione dei Programmi di Attuazione, o in sede di Programma di Attuazione, ai sensi degli articoli 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2., 1.4., 2.2., 2.3., 2.4., 3.1., 3.2. dell'art.15 delle presenti norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1; per gli allineamenti vedasi punto N dell'art.37.
Si richiamano i disposti di cui agli articoli 26 e 32 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.30 - Norme per le aree **produttive artigianali**
e industriali di riordino e di completamento.

P2

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale o commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U..

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree artigianali e industriali o commerciali di riordino e completamento, si distinguono in:

P2a: Aree esistenti marginali all'abitato.

P2b: Area a sud dell'abitato lungo la S.S. n.20, con specifica destinazione terziaria commerciale; da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato (esclusa Area P2b1).

P2c: Area a sud dell'abitato lungo la S.S. n.20 lato Maira, oggetto di Piano per gli insediamenti Produttivi già attuato per il 1°comparto, area soggetta a convenzionamento (ex 2°comparto del P.I.P.) ed Area esistente (ex aree compromesse P.I.P.).

Nelle aree P2c, per il solo 1°comparto dell'ex P.I.P., valgono i vincoli e le limitazioni per le alienazioni e le locazioni indicate negli specifici atti di assegnazione/vendita.

A. Destinazioni d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

p1,p2,p3: attività industriali e artigianali di produzione in P2a, P2c e P2b1;

p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

t1: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

t2: attività commerciali;

t3, t4: attività ricettive e pubblici esercizi in genere, in P2b;

r: residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

s5,s6: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

- 2- Sono considerate compatibili:
g: attrezzature pubbliche e private di interesse generale;
s: servizi pubblici .
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi, con le limitazioni definite per le sub-aree.
- 4- Nell'area P2a3 è ammessa l'attività di commercio del bestiame, con relative specifiche strutture.
- 5- Nell'area P2a4 è ammessa solamente una destinazione per attività di autolavaggio dei veicoli con le specifiche strutture ed aree a servizi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione per gli edifici esistenti; nuova edificazione, completamento, demolizione e ricostruzione.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Ampliamenti e nuova edificazione con i seguenti indici:
 - a. rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5,s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U.; area P2c 1° comparto normativa P.I.P.
 - b. densità territoriale per la sola zona P2b in funzione della destinazione ricettiva, mc./mq. 1,00, computando la superficie al lordo delle aree da destinare a servizi di cui all'art.21 punto 3 L.R.U.;
 - c. altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00 ad eccezione di silos, di impianti tecnologici.
Edificazione in area P2a e attrezzature ricettive in area P2b altezza massima m. 13,50. Area P2c - 1° comparto - normativa P.I.P.
 - d. distanze dai confini dell'area di pertinenza m. 5,00;
 - e. distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto; m. 10,00 fra fronti finestrate di edifici abitativi; area P2c - 1° comparto - normativa P.I.P.
 - f. distanze dalle strade: m. 5,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m. 10,00 dalla statale (tipo C) e m. 5,00 dalle altre strade locali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato ma interni alle zone previste come edificabili dal P.R.G.
Per l'area P2a1 soggetta a S.U.E. e per l'area P2b: m. 30,00 dalla statale. Per l'area P2c - 1° comparto - normativa P.I.P.

- 2- Superficie utile di calpestio per n.2 abitazioni, per un titolare ed un custode, fino ad un massimo complessivo di mq.220 e non oltre mq.160 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq.250.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali.
- 2- Assetto tipologico di edifici per il commercio nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale
- 3- Assetto tipologico di edifici per attrezzature ricettive e ricreative per le sole aree P2b.
- 4- Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare o del custode dell'azienda, anche accorpati.
- 5- Assetto tipologico di edifici direzionali.
- 6- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammesse.
- 7- Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.
- 8- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza.
- 9- Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- 10- Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- 11- Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di nuova costruzione, nelle aree P2a, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli articoli 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

L'attuazione degli interventi nelle aree P2a1 e P2b è subordinata alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art.44 della L.R.U., esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e con la possibilità di realizzazione anche per comparti.

Le aree per servizi all'interno dell'area P2b sono individuate dal P.R.G. non solo a fini dimensionali ma anche di localizzazione: in sede di elaborazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo non sono quindi ammesse variazioni di ubicazione, salvo adattamenti di organizzazione interna all'ambito individuato, e le superfici non potranno essere conteggiate per la dotazione di standards di cui all'art.5 punto 3 delle presenti norme. Sono ammesse modeste modifiche alla viabilità interna.

Gli interventi nell'area P2c 1° comparto del P.I.P. già attuato sono soggetti alla normativa del presente P.R.G. Le rimanenti aree P2c inedificate (ex 2°comparto P.I.P.) per la complessità dell'intervento previsto condizionato alla dismissione di aree per servizi e infrastrutture che richiedono un coordinamento tra operatore pubblico e privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono soggette a Concessione subordinata a stipula di convenzione che deve disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi. Sono pure confermate la perimetrazione e le norme specifiche delle aree soggette a S.U.E. approvati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione del Piano (P2a2), che diventano parte integrante del presente P.R.G.

Gli interventi nelle restanti aree P2a sono ammessi con concessione diretta, risultando già determinate dal Piano la viabilità di transito, di accesso e di penetrazione, subordinata a convenzione.

In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale comunque, in sede di Programma di Attuazione, o se non tenuta a farlo, con specifiche delibere Consiliari, ai sensi degli articoli 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Ai sensi del 5° comma e seguenti dell'art.26 L.R.U., il rilascio di concessioni relative alla: realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o la realizzazione di insediamenti commerciali con superficie superiore a mq.1500, è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2., 1.4., 2.2., 2.4., 3.1., 3.2. dell'art.15 delle presenti norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1; per gli allineamenti vedasi punto N dell'art.37. Si richiamano i disposti di cui agli articoli 26 e 32 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Sito inquinato.

Il sito dell'ex ECO T.R.E. s.r.l. lungo la S.S. n.20 - Km.31.600 (individuato al Catasto Terreni al Foglio 39 - Mappale n.245) è stato inserito nel "Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate" (L.R. 07.04.2000, n.42).

Per tale sito, ai sensi dell'art.17 - comma 10 del D.Lgs. 05.02.1997 n.22 e dell'art.17 del D.M. 25.10.1999, n.471 e loro s.m.i., è posto l'onere reale di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale.

Ai sensi dell'art.17 - comma 11 del D.Lgs. 05.02.1997 n.22 e s.m.i., le spese sostenute per la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale, sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'art.2748 - comma 2 del Codice Civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquisiti da terzi sull'immobile. Le predette spese sono altresì assistite da privilegio generale immobiliare.

Su tale sito non è possibile alcuna modifica dello stato attuale dei luoghi, fino alla definizione ed esecuzione degli interventi di bonifica.

Art.31 - **Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.**

P3

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni.

Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali e intercomunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R.U.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
p1,p2,p3: attività industriali e artigianali di produzione; nelle aree P3a, P3b,P3c,P3d.
p4:attività artigianali di produzione a livello piccolo locale e di servizio;
t1: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
t2:attività commerciali;
r : residenza per il proprietario, il direttore, il custode delle attività ammesse;
s5,s6:attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.
- 2- Sono considerate compatibili:
g: attrezzature pubbliche di interesse generale;
s: servizi pubblici.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.
- 4- (comma eliminato)

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno carattere di:
Nuova costruzione.

C. Consistenza quantitativa.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
 - a. rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U., 30% in area P3a.
 - b. altezza massima di edificazione fuori terra:
edifici produttivi: m.16,00; in area P3a m.13,50 (nel rispetto delle distanze dagli elettrodotti);
edifici accessori (uffici, abitazioni, ecc.) m.8,00;m.6,00 in P3a ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc..
 - c. distanze dai confini dell'area: m.10,00;
distanze dai confini del lotto: ½ altezza edifici non inferiore a m. 5,00
 - d. distanze da fabbricati: ribaltamento del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00.
 - e. distanze dalle strade: viabilità urbana m.5,00; viabilità extra urbana: m.30,00 da statali, m. 20,00 da provinciali e comunali. In area P3a m.10,00 per presenza elettrodotto.
- 2- Superficie utile di calpestio per n.2 abitazioni, per un titolare ed un custode, fino ad un massimo complessivo di mq.220 e non oltre mq.160 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq.250.

D. Assetto qualitativo.

- 1- Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali.
- 2- Assetto tipologico di edifici per il commercio nel rispetto della tabella della compatibilità territoriale
- 3- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del proprietario, del direttore e del custode, anche accorpati.
- 4- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammesse.
- 5- Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, per lo stoccaggio, ecc.
- 6- Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.
- 7- Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

- 8- Dovrà essere garantito, a spese dei concessionari, l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- 9- L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi ad alto fusto.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U. ed a quelli dei punti 2 e 3 dell'art.5 delle presenti norme.

Si intendono comunque confermate la perimetrazione e le norme specifiche delle aree soggette a S.U.E. approvati dal Consiglio Comunale in data anteriore all'adozione del Piano.

Tali perimetrazioni e norme di attuazione diventano parte integrante del presente P.R.G.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori ai sensi dell'art.44 della L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E., sono individuate dal P.R.G. non solo a fini dimensionali ma anche di localizzazione: in sede di elaborazione di tali strumenti non sono quindi ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo adattamenti di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dalla stesso Piano. Occorrerà, inoltre, provvedere nella elaborazione degli strumenti, ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti norme, in aggiunta ed in relazione ai servizi già indicati. Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

Ai sensi del 5° comma e seguenti dell'art.26 L.R.U., il rilascio di concessioni relative alla:

- realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq;
- realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq.1500;

è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.2., 1.4., 2, 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni di cui al punto C1; per gli allineamenti vedasi punto N dell'art.37.

Si richiamano per i disposti di cui agli articoli 26 e 32 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti norme.

Art.32 - Norme per le aree riservate alla **viabilità** e alle relative pertinenze.

V

Si riferiscono alle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

Prescrizioni.

Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali atti a consentire, nel rispetto delle leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

In esse è consentito, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

A. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale. (Tipo C).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada statale n.20 Cuneo-Torino, dalle strade provinciali per Caramagna e Casalgrasso, dalla circonvallazione della statale n.20.

Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- 1) qualificazione tipologica secondo le indicazioni del piano regionale dei trasporti, le indicazioni del programma provinciale e dei tracciati esistenti.
- 2) disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" (con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art.28 L.R.U..
- 3) varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: strada statale n.20 nel tratto di circonvallazione; la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano.

B. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F).

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

Ne sono prescritti:

- 1) qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- 2) disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.

C. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G..(Tipo E ed F).

Ne sono prescritti:

- 1) salvo diverse indicazioni cartografiche del P.R.G. la sezione minima utile della carreggiata delle nuove strade a due sensi di marcia, per le zone residenziali e destinate ad impianti produttivi di completamento, riordino o nuovo impianto, non deve essere inferiore a m. 9,00 compresi i m.1,50 di marciapiede per parte, riducibili a m. 7,00 compresi i m. 1,50 di marciapiede per parte per strade a senso unico.
Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.
- 2) rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- 3) illuminazione pubblica;
- 4) ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" per le parti interne ai Centri Storici, con particolare riferimento a quelli tipici dei luoghi (acciottolato con corsie in lastricato).
- 5) le strade private devono avere una sezione minima di m. 3,00 e di larghezza adatta nel caso in cui servano più lotti o edifici; devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti.
Qualora costoro non soddisfino tali obblighi il Sindaco, previa diffida, può ai sensi delle vigenti Leggi, far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese a carico dei predetti proprietari mediante procedimento di riscossione forzata.
- 6) le strade di percorrenza locale (da zona rondò a ponte Maira) devono essere dotate di opportune barriere antirumore, con prevalenti piantumazioni arboree.

Condizioni.

Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi, sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art.51 della L.R.U..

Distanze.

In riferimento al D.P.R. 26.04.1993 n.147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle prescrizioni sono:

- 1) Fuori dei centri abitati, per le costruzioni, m.30,00 per le strade di tipo C, m. 20,00 per le strade di tipo F, m. 10,00 per le strade vicinali.
- 2) Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., per le costruzioni, m. 10,00 per le strade di tipo C, m. 5,00 per le strade di tipo F.
- 3) Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta, m. 3,00 per le strade di tipo C.
- 4) Nei centri abitati, per le costruzioni, m. 5,00 dalle strade di tipo E ed F, fatte salve distanze maggiori imposte per le singole aree dal P.R.G..

Vincoli.

In deroga all'art.16 delle presenti norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali di cui ai punti 2 e 3 dell'art.15, salvo i disposti dell'art.31 L.R.U.

Non sono invece derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art.15 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Sono subordinate ai disposti del Piano Territoriale Regionale e al relativo Piano Paesistico le aree ricadenti entro tali ambiti come indicato nella planimetria di P.R.G. in scala 1:10.000.

Art.33 - Norme per le aree riservate alle Ferrovie e ai servizi connessi.

F

Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi e attrezzature.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazioni e di trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale (g).

Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

Anche nelle fasce di rispetto di cui al D.P.R. 753/80 sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato s.p.a..

Condizioni.

L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2-3-4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art.10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).

Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.

E' obbligo dei soggetti titolari dei progetti e delle opere prossimi alla proprietà ferroviaria il rispetto del comma 3° dell'art.8 della L.447/95 sull'inquinamento acustico per la valutazione previsionale del clima acustico;

Vincoli.

In deroga all'art.16 delle presenti norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema ferroviario possono essere attuate anche nelle aree soggette ai vincoli ecologici e funzionali di cui ai punti 2 e 3 dell'art.15, salvo i disposti dell'art.31 L.R.U.

Le opere in zone soggette a vincoli di tutela culturale, di cui al punto 1 dell'art.15 delle presenti norme, sono soggette alle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici, di cui all'art.34 delle presenti Norme.

TITOLO TERZO - NORME PARTICOLARI.

Art.34 – Indagini geotecniche.

Per tutte le aree normative si applicano le prescrizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate negli allegati alla presente Variante e sotto elencati:

- Carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità;
- Norme tecniche per l'attuazione del Piano e Relazione a commento della carta di sintesi;
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto e di completamento.

Si richiama in particolare la suddivisione delle aree in Classi di Edificabilità, riportate sulla tavola "Carta di sintesi della propensione al dissesto con classi di edificabilità", a cui si deve far riferimento per l'ammissibilità e il condizionamento attuativo degli interventi ammessi nelle specifiche normative d'area.

In sintesi:

- Classe I: Zone esondabili da eventi di piena eccezionali.
Aree non edificabili per elevati costi di sistemazione idrogeologica.
- Classe II: Zone potenzialmente dissestabili per cui sussistono rischi di tipo idrogeologico.
Aree edificabili solo a seguito di uno studio geologico-tecnico dettagliato a livello di progetto esecutivo.
- Classe III: Zone stabili senza problemi di tipo idrogeologico per le quali non sono richieste indagini particolari salvo quanto previsto dalla vigente normativa.

In riferimento alla situazione geologico-tecnica delle aree, per gli interventi ammessi dal P.R.G., si deve tenere conto dei disposti del D.M. 21.1.81 in materia di "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Le indagini geologiche e geotecniche devono comunque essere previste per la progettazione di:

- opere di sostegno a manufatti di materiali sciolti (rilevati, argini, riempimenti e reinterri);
- reti idriche e fognarie;
- strade e ferrovie;
- bacini idrici artificiali e di derivazione di corsi d'acqua;
- cimiteri ed ampliamenti degli stessi;
- cave, discariche e colmate;
- trivellazione di pozzi e sfruttamento di falde idriche;
- drenaggi e filtri.

Per le opere suddette di notevole importanza deve essere predisposto anche uno studio in funzione della tutela ambientale.

Nelle aree interessate da nuovi insediamenti a da opere pubbliche di particolare interesse, valgono le indicazioni di indagine di cui alla Relazione geologico-tecnica, prevista dall'art.14, 1°comma punto 2)b L.R.U., facente parte integrante degli allegati tecnici del vecchio P.R.G..

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art.30 L.R.U., per il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni.

Nelle zone potenzialmente dissestabili, vincolate nelle tavole di Piano, secondo le individuazioni delle indagini e delle rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio (art.14 1°comma punto 2)a L.R.U.) facenti parte integrante degli allegati tecnici anche del presente P.R.G., per gli interventi ammessi nelle singole aree, si devono prevedere elaborati geologici e geotecnici atti a garantire la realizzazione delle necessarie opere di consolidamento e protezione dei luoghi.

In particolare si possono prevedere:

- una relazione geotecnica con relativo calcolo sui risultati di prove geotecniche di superficie e di profondità eseguite in sito, tali da permettere una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo e da rendere ragione delle soluzioni progettuali adottate;
- uno studio geologico che evidenzi la successione litostratigrafica locale con la definizione dei processi geomorfologici in atto e della loro evoluzione in funzione dell'intervento previsto, con l'indicazione dei caratteri idrogeologici locali e delle condizioni di rischio idrogeologico.

Oltre alle prescrizioni del presente articolo, si dovrà altresì tener conto delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nella Relazione geologico-tecnica allegata al precedente P.R.G..

Art.35 – Tutela dell’assetto idrogeologico e dell’ambiente.

Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell’ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall’inquinamento, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- a) aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate;
- b) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
- c) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti da bosco oltre i limiti fissati nell’ambito della normativa regionale;
- d) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico o scientifico;
- e) costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specialmente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge 13.7.1911 n.774, l’esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;
- f) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque in superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l’apertura e l’esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
- g) creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
- h) costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
- i) restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l’assetto idraulico del letto mediante;
discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
- l) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
- m) eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell’assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
- n) impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane.

Art.36 – Tutela delle aree di rispetto ambientale naturale.

Il P.R.G. individua come aree di rispetto ambientale naturale la parte di territorio soggetta a vincolo idrogeologico e le sponde del fiume Maira (H2). Vedasi anche art.27.

Per tali aree di rispetto, oltre a quanto disposto dal precedente articolo 34, valgono i seguenti divieti:

- a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura; sono consentiti esclusivamente gli interventi per la stabilizzazione e regolazione dell'alveo dei corsi d'acqua;
- b) scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio;
- c) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
- d) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e tipo se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento della attività agricola semprechè compatibile con la tutela naturalistica;
- e) costruire nuovi fabbricati a destinazione residenziale che non siano in ampliamento di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche non contigui, purchè appartenenti al medesimo centro aziendale;
- f) divieto di insediare nuovi centri aziendali.

Sulle aree di rispetto ambientale naturale valgono le seguenti norme:

- 1) Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dal Presidente della Giunta Regionale sentito il parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. Sono effettuabili, senza preventiva autorizzazione, il taglio dei pioppi e di altre colture industriali da legno, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la caduzione e, nelle aree in cui già si svolge l'attività agricola, le normali operazioni di fronda, di scalvatura e di potatura necessarie per la continuità dell'attività agricola stessa.

Le norme del presente articolo in materia di tutela ambientale naturale si applicano anche nelle zone verdi all'interno dell'area I1 (Parco del Castello), di cui all'art.24, solo in riferimento ai punti: a,b,c,d, con l'osservanza della normativa di quell'articolo.

TITOLO QUARTO - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art.37 – Caratteristiche edilizie.

Le norme del presente articolo hanno carattere transitorio fino all'approvazione del Regolamento Edilizio, nel quale vengono riprese, integrate e dettagliate, intendendosi ora come criteri e interpretazioni uniformanti.

Al fine del computo della densità di edificazione e della metodologia costruttiva sono previste le seguenti norme.

A. Altezza massima di edificazione.

Per i fabbricati fronteggianti vie o spazi pubblici, l'altezza verrà computata a partire dal piano medio del marciapiede (o da cm.15 sopra il piano stradale) di ogni singola fronte, fino alla quota della gronda nel punto più alto del fronte, oppure fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio se più alto, oppure alla sommità dell'eventuale muro attico o parapetto piano sempre più alto, oppure infine per gli edifici produttivi al piano d'imposta della struttura di copertura.

Oltre l'altezza massima consentita è ammessa soltanto la costruzione della copertura o dei volumi tecnici non abitabili.

Nelle zone agricole potranno eccedere l'altezza stabilita soltanto i silos, le torri piezometriche e simili attrezzature, manufatti e impianti.

Per i fabbricati isolati o distaccati da vie e spazi pubblici, l'altezza da computarsi è quella riferita al piano stradale o quando questo manchi, al piano campagna sistemato ed indicato nei disegni di progetto approvati.

I piani di sistemazione, nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono fissati dagli stessi Strumenti.

Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinano variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7%, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.

Nel caso di recupero di edifici esistenti, ove non sia consentito l'adeguamento delle altezze di edificazione, in riferimento al D.M. 5.7.75 e alla L.n.457/78, l'altezza utile interna dei locali abitabili è quella esistente, se non viene mutata la destinazione d'uso presente.

B. Volume edificabile.

Il volume edificabile è il solido misurato come prodotto della superficie occupata per l'altezza massima di edificazione, determinata dalla relativa quota media di spiccato o dal marciapiede e valutata come media per ogni fronte se a livelli diversi:

sono esclusi dal computo i volumi destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza, fino a m.1,60 fuoriterra; sono inclusi i sottotetti abitabili.

Nel caso in cui, infatti, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto e sia quindi in pendenza, il piano è abitabile se l'altezza media interna del singolo nucleo abitativo è almeno m.2,70 con minimo assoluto di m.1,80; in tali condizioni si assumerà come volume del piano quello appartenente al solido formato dalla superficie in pianta del nucleo abitativo moltiplicata per l'altezza media effettiva lorda: la parte di questo che eccede quanto già conteggiato fino all'altezza massima di edificazione, dovrà essere aggiunta al volume edificabile.

Diversamente i sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono abitabili e potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

Qualora essi siano serviti solo dalla scala principale condominiale potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq.0,30 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

Se l'altezza media interna supera i m.2,30, la parte di metricubi (superficie in pianta moltiplicata per l'altezza media all'intradosso) al di sopra dell'altezza massima, pur se esclusa dalla volumetria, dovrà essere conteggiata per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza massima.

Per volume fabbricativo o ingombro volumetrico si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate. Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti su 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità e al di sopra dell'altezza massima di edificazione, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

C. Volumi tecnici.

Si intendono i locali per gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano, per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad esempio i locali macchine ascensori, i vasi di espansioni, centrali termiche, ecc.)

Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m.3,50x3,50 e non devono essere più alti di m.4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

D. Asservimento all'edificazione.

La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiaria, può sempre essere trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini e facciano parte della stessa area normativa. Il trasferimento di cubatura tra lotti, anche di diversa proprietà e non contermini, è ammesso all'interno di zone accorpate delle aree di stessa normativa; qualora invece tali zone di unica area normativa siano ubicate in parti differenti di territorio, il trasferimento è ammesso solo in presenza di S.U.E. che includa tutti i lotti ad esso interessati.

Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art.25 L.R.U.

L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi".

E. Rapporto di copertura.

La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni (compresi i bassi fabbricati e le tettoie) presenti sul lotto edificabile (pari quindi alla superficie fondiaria, al netto delle aree per strade e servizi), e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi i balconi, le terrazze e simili quando aggettano per oltre m.1,50 dal piano verticale del prospetto.

F. Numero massimo di piani fuori terra.

Si intende il numero massimo, su ciascuna fronte finestrata, di piani di calpestio in tutto o in parte relativi a locali abitabili, escluso i sottotetti.

Il piano terra dovrà essere sopraelevato rispetto alla quota di spiccato o del marciapiede di almeno cm.2, ovvero cm.15 con le prescrizioni di cui alla Legge n.13/89 in materia di barriere architettoniche.

Non sono ammessi locali di abitazione anche parzialmente interrati.

G. Distanza tra fabbricati – Confrontanze.

Nel Centro Storico e nelle aree di recupero ambientale le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

In caso di intervento nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

La nuova edificazione nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici, e viceversa, purchè la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi; oppure a distanza di almeno m.3,00 da altri fabbricati.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche; relativamente comunque tra gli edifici che fanno parte degli strumenti, ma non con quelli posti esternamente al perimetro degli stessi.

Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata fino ad una profondità di m.12, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o arie per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

H. Distanze dai confini.

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze tra i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto in proprietà è indicata in m.5,00, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

Nelle zone di restauro e risanamento e in quelle di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

I bassi fabbricati possono essere edificati sui confini del lotto di pertinenza, salvo diritti di terzi, quando adibiti a box auto e magazzini. Per sporti o balconi o simili (non rientranti nel rapporto di copertura di cui al punto E) la misura massima non conteggiabile per la distanza dai confini è di m.1,20.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dal presente punto o dalle specifiche prescrizioni particolari delle aree, a condizione che intervenga vincolo legale tra confinanti, che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

I. Aree a parcheggio privato.

Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a mq.1,00 ogni mc.10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale.

Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n.122 art.9, in materia di parcheggi di pertinenza.

Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

- a) per gli edifici a destinazione commerciale al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq., la superficie a parcheggio privato necessaria al soddisfacimento della Legge n.122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come conteggiata con la tabella di cui all'art.5 delle presenti norme, secondo i disposti dall'art.25, della DCR 59-10831 del 24/03/2006 e non soggetta alle norme dell'art.21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i..Almeno 40 mq. di parcheggio per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq.; nel caso di nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso e di insediamenti direzionali;
- b) almeno mq.20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq.20 di parcheggio per ogni 5 persone riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento in cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, ecc..

In sede di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purchè ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

L. Alberature e verde privato.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile, nonchè la conservazione, ove possibile delle alberature esistenti.

M. Recinzioni.

Nelle aree di Centro Storico e di recupero ambientale è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche.

In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario.

Nelle aree di completamento, di nuovo impianto, nei nuclei rurali e nelle aree agricole, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali, le recinzioni devono essere realizzate con basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacate, di altezza non superiore a m.0,50 e sovrastante cancellata, per almeno due lati.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi le recinzioni possono essere anche piene, con altezza di m.2,50, basamento compreso.

Le distanze dal confine stradale (vedasi art.32) al di fuori dei centri abitati dovrà essere di m.3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà risultare arretrato dal confine stradale di almeno m.1,00 per le aree residenziali di completamento, di nuovo impianto e per i nuclei rurali e m.1,40 per le aree produttive.

N. Allineamenti stradali.

Nelle aree di Centro Storico e di recupero ambientale valgono gli allineamenti stradali in atto.

Fatti salvi gli allineamenti in atto, che l'Amministrazione Comunale intende far rispettare, nelle aree di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non potrà essere inferiore a m.5,00 e m.10,00 lungo la Statale nel concentrico.

Per gli interventi edificativi previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.

In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, il Comune potrà imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m.3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico ed edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli. E' ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante; questi ultimi sono consentiti nelle fasce uguali o superiori a m.10 e sempre a titolo precario.

Nelle fasce di larghezza comprese fra m.5 e m.10 non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m.0,90 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

Le aree di arretramento destinate a verde privato possono essere recinte in via provvisoria secondo le indicazioni fornite dal Comune, secondo il punto M del presente articolo.

Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi

esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m.50) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

In merito alle aree di completamento, per l'accertamento dell'allineamento in atto, si dovrà fare riferimento ad una zona avente un raggio di m.100.

Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I..

O. Verande.

Non rientrano nel conteggio delle volumetrie le verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge di profondità non superiore a m.1,50; tali verande sono ammesse solo se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

P. Depositi di materiali e sistemazioni di prefabbricati.

Oltrechè nelle aree P e G sono ammesse, con Delibera del Consiglio Comunale e secondo le modalità dell'art.56 L.R.U., le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree R3, R5 e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art.56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti dalle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m.10,00 di distanza; nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

P/bis Strutture a carattere precario su suolo pubblico o privato.

L'utilizzazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario, temporaneo e/o stagionale (chioschi e dehor) in tutte le zone del territorio, è subordinata ad un'Autorizzazione temporanea previa verifica di compatibilità ambientale, tipologica e dimensionale rispetto agli spazi circostanti ed in merito alla sicurezza della circolazione stradale. Detta autorizzazione rilasciata in precario viene rinnovata tacitamente ogni 3 anni, la stessa può essere inoltre revocata in qualsiasi momento quando il pubblico interesse lo richieda o a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Q. Documentazione progettuale.

Le domande per l'ottenimento delle concessioni edilizie devono essere corredate da tutta la documentazione necessaria e prevista dalle disposizioni regolamentari, al fine dell'espletamento della istruttoria e della valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

R. Uso razionale delle risorse idriche.

Al fine di ridurre e razionalizzare i consumi di acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche, dovrà essere prevista l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso, inoltre tutte le nuove costruzioni, qualunque sia la destinazione d'uso, dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

Art.38 – Deroghe.

Con riferimento agli articoli 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art.3 della Legge n.1357/55.

Art.39 – Destinazioni d'uso in contrasto.

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree, devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art.53 L.R.U.

Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i fabbricati a destinazione d'uso residenziale, ubicati in zona impropria, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, con gli ampliamenti di cui al punto C2 e C3 dell'art.19, ad esclusione degli edifici di valore storico documentario e quando compatibili con le caratteristiche degli edifici e dell'area in cui ricadono.

Art.40 – Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.

Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.

Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art.31 delle presenti norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie; tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G. e dovranno essere contenute all'interno della fascia di rispetto riportata sulle tavole di P.R.G..

Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 6° comma dell'art.17 della L.R.U.. Tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° del citato art.17 L.R.U..

Art.41 – Entrata in vigore del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.58 della L.R.U..

SCHEDE DELLE AREE

Le schede allegate rappresentano un quadro sintetico e riassuntivo delle norme particolareggiate, alle quali comunque si deve far riferimento per interpretazioni o maggiori specificazioni.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R1 A carattere: storico artistico documentario	Art. 18 Pag. 23	RACCONIGI R1																										
AREA Concentrico: Centro Storico																												
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq.130.000 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. 1.200 Prevista ab. 289 Tot. ab. 1.489 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. 452.074 Prevista mc. - Tot. mc. 452.074																												
A. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s1 s3 s4 t1 t2 t3 p4 residenza; servizi pubblici per istruzione, parcheggi e di interesse comune; attività direzionali e terziarie commerciali; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto Compatibili: s2 g Servizi pubblici per verde gioco e sport; servizi ed att. tecniche di int. gen.																												
B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><input type="checkbox"/> *</td> </tr> </table> Ricostruzione </td> </tr> </table> Il Tipo di intervento ammesso è indicato nella Tavola n.4 di P.R.G.	<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/> *	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> *	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> *	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> *	Ampliamento	<input type="checkbox"/> *	Sopraelevazione	<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/> *	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> *	Demolizione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/> *	Riqualificazione formale	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><input type="checkbox"/> *</td> </tr> </table> Ricostruzione			<input type="checkbox"/> *		
<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/> *	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> *	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> *	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> *	Ampliamento	<input type="checkbox"/> *	Sopraelevazione	<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> *</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/> *	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> *	Demolizione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/> *	Riqualificazione formale							
<input type="checkbox"/> *	Manutenzione ordinaria e straordinaria																											
<input type="checkbox"/> *	Restauro e risanamento conservativo																											
<input type="checkbox"/> *	Ristrutturazione																											
<input type="checkbox"/> *	Ampliamento																											
<input type="checkbox"/> *	Sopraelevazione																											
<input type="checkbox"/> *	Ricomposizione volumetrica ambientale																											
<input type="checkbox"/> *	Demolizione																											
<input type="checkbox"/>	Completamento																											
<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto																											
<input type="checkbox"/> *	Riqualificazione formale																											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><input type="checkbox"/> *</td> </tr> </table> Ricostruzione			<input type="checkbox"/> *																									
	<input type="checkbox"/> *																											
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: es. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. es. Piani fuori terra amm. n. es. Distacchi da confini: m. es. Distacchi da fabbricati: m. es. o in aderenza Distacchi da strade: m. es. B.f. v.norme Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: -																												
D. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari; per commercio, per attività direzionali e artigianali; per ricettività alberghiera, per servizi pubblici ed impianti tecnici Prescrizioni qualitative specifiche (vedasi norme e tav. n.4)																												
CONDIZIONI Concessione diretta; interventi coordinati; S.U.E. S.U.E. già approvati: vedasi relativa specifica normativa. La condizione per gli interventi ammessi è indicata nella Tavola n.4 di P.R.G.																												
VINCOLI Ambientali di tutela culturale 1.1. 1.2. 1.3.																												

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R2 Di conservazione a carattere documentario di recupero ambientale.	Art. 19 Pag. 35	RACCONIGI R2																						
AREA Concentrico																								
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq.272.378 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. 2.000 Prevista ab. 847 Tot. ab. 2.847 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. 825.515 Prevista mc. - Tot. mc. 825.515																								
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s1 s3 s4 t1 t2 t3 p4 residenza; servizi pubblici per istruzione, parcheggi e di interesse comune; attività direzionali e terziarie commerciali; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto Compatibili: s2 g servizi pubblici per verde gioco e sport; servizi ed attività tecniche di interesse generale.																							
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="0"> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="0"> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Demolizione * Ricostruzione</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;"></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;"></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> </table> </td> </tr> </table>		<table border="0"> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	*	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	Restauro e risanamento conservativo	*	Ristrutturazione	*	Ampliamento	*	Sopraelevazione	<table border="0"> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Demolizione * Ricostruzione</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;"></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;"></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> </table>	*	Ricomposizione volumetrica ambientale	*	Demolizione * Ricostruzione		Completamento		Nuovo impianto	*	Riqualificazione formale
<table border="0"> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	*	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	Restauro e risanamento conservativo	*	Ristrutturazione	*	Ampliamento	*	Sopraelevazione	<table border="0"> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Demolizione * Ricostruzione</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;"></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;"></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; text-align: center;">*</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> </table>	*	Ricomposizione volumetrica ambientale	*	Demolizione * Ricostruzione		Completamento		Nuovo impianto	*	Riqualificazione formale			
*	Manutenzione ordinaria e straordinaria																							
*	Restauro e risanamento conservativo																							
*	Ristrutturazione																							
*	Ampliamento																							
*	Sopraelevazione																							
*	Ricomposizione volumetrica ambientale																							
*	Demolizione * Ricostruzione																							
	Completamento																							
	Nuovo impianto																							
*	Riqualificazione formale																							
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. es.; Piani fuori terra amm.: n. es. Distacchi da confini: m. es. Distacchi da fabbricati: m. es. o in aderenza Distacchi da strade: m. es. B.f. v. norme Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: -																							
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari; abitativi per ricettività alberghiera; per commercio, per attività direzionali e artigianali; per servizi pubblici ed impianti tecnici Prescrizioni qualitative specifiche (vedasi norme) Edifici di valore storico documentario vedasi R1																							
CONDIZIONI Concessione diretta; S.U.E. per gli interventi di cui ai punti B1 C5 delle Norme. S.U.E. già approvati: vedasi relativa normativa specifica.																								
VINCOLI Ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale: 1.1. 1.2. 2.4. 3.1.. Limiti di altezza e distanza dai fabbricati artt. 8 e 9 D.M. n.1444/68.																								

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R3 Di completamento.	Art. 20 Pag. 41	RACCONIGI R3																										
AREA Concentrico																												
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq.710.645+45.961 = 756.606 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. 6.800 Prevista ab. -867+448 Tot. ab. 6.831 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. 1.163.503 Prevista mc. 45.961 Tot. mc. 1.214.649																												
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t Residenza; servizi pubblici , attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. Compatibili: g p4: attività di interesse generale;att.artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive nè moleste nè rumorose.																											
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Completamento</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione urbanistica</td></tr> </table> </td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: -10px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">*</td> <td>Ricostruzione</td> </tr> </table> </div>		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	*	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	Restauro e risanamento conservativo	*	Ristrutturazione	*	Ampliamento	*	Sopraelevazione	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Completamento</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione urbanistica</td></tr> </table>	*	Ricomposizione volumetrica ambientale	*	Demolizione	*	Completamento	*	Nuovo impianto	*	Riqualificazione formale	*	Ristrutturazione urbanistica	*	Ricostruzione
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	*	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	Restauro e risanamento conservativo	*	Ristrutturazione	*	Ampliamento	*	Sopraelevazione	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Completamento</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Riqualificazione formale</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">*</td><td>Ristrutturazione urbanistica</td></tr> </table>	*	Ricomposizione volumetrica ambientale	*	Demolizione	*	Completamento	*	Nuovo impianto	*	Riqualificazione formale	*	Ristrutturazione urbanistica					
*	Manutenzione ordinaria e straordinaria																											
*	Restauro e risanamento conservativo																											
*	Ristrutturazione																											
*	Ampliamento																											
*	Sopraelevazione																											
*	Ricomposizione volumetrica ambientale																											
*	Demolizione																											
*	Completamento																											
*	Nuovo impianto																											
*	Riqualificazione formale																											
*	Ristrutturazione urbanistica																											
*	Ricostruzione																											
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto:- 1,00 Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,80 R3 7-8-9 Terr. 1,00 mc/mq. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 50% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm.: n. 3 Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o in aderenza Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad.) Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: -																											
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari; per attività direzionali, commerciali e per attrezzature ricettive; per servizi pubblici; per usi sociali e culturali. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi; agli usi sociali e per il tempo libero.																											
CONDIZIONI Concessione diretta; S.U.E. per gli interventi di cui ai punti B2 delle Norme. S.U.E. già approvati: vedasi normativa specifica.																												
VINCOLI Ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale: 1.1. 2.3. 3.1.																												

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R3 Di completamento.	Art. 20 Pag. 41	RACCONIGI R3c																														
AREA Concentrico																																
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 37.626 Fondiaria: mq. 23.884 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. -- Prevista ab. 349 Tot. ab. 349 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. 35.815 Tot. mc. 35.815																																
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t Residenza; servizi pubblici , attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. Compatibili: g p4: attività di interesse generale;att.artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive nè moleste nè rumorose.																															
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td style="width: 30%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 30%;">Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ristrutturazione</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale		<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione urbanistica												
<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																														
<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																														
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Completamento																														
<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto																														
<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																														
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione urbanistica																														
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 20%;">1,80 R3c: 2</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,00 R3c: 1-5</td> <td>Terr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,50 R3c: 10</td> <td>mc./mq.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,40 R3c:6</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,20 R3c:3-4-11</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile</td> <td>50%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50</td> <td>Piani fuori terra amm.</td> <td>n. 3</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini: m. 5,00/ad.</td> <td>Distacchi da fabbricati:</td> <td>m. 10,00 o in aderenza</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb.</td> <td>B.f. *(m.3,00/ad)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es.</td> <td>Superficie res. alloggi:</td> <td>-</td> </tr> </table>			1,80 R3c: 2			2,00 R3c: 1-5	Terr.		1,50 R3c: 10	mc./mq.		1,40 R3c:6			1,20 R3c:3-4-11	1,00	Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile	50%		Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50	Piani fuori terra amm.	n. 3	Distacchi da confini: m. 5,00/ad.	Distacchi da fabbricati:	m. 10,00 o in aderenza	Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb.	B.f. *(m.3,00/ad)		Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es.	Superficie res. alloggi:	-
	1,80 R3c: 2																															
	2,00 R3c: 1-5	Terr.																														
	1,50 R3c: 10	mc./mq.																														
	1,40 R3c:6																															
	1,20 R3c:3-4-11	1,00																														
Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile	50%																															
Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50	Piani fuori terra amm.	n. 3																														
Distacchi da confini: m. 5,00/ad.	Distacchi da fabbricati:	m. 10,00 o in aderenza																														
Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb.	B.f. *(m.3,00/ad)																															
Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es.	Superficie res. alloggi:	-																														
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari; per attività direzionali, commerciali e per attrezzature ricettive; per servizi pubblici; per usi sociali e culturali. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi; agli usi sociali e per il tempo libero.																															
CONDIZIONI Concessione subordinata a Convenzione comma 5° art.49 L.R.U.																																
VINCOLI Ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale: 1.1. 2.3. 3.1.																																

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4a		Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4a
AREA Concentrico, lato Maira a nord.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA			
Superficie territoriale: mq. 11.730 Fondiaria: mq. 8.360			
Capacità Insediativa res.: Esistente ab. -- Prevista ab. 114 Tot. ab. 114			
Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. 11.730 Tot. mc. 11.730			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> * <input type="checkbox"/> * <input type="checkbox"/> * <input type="checkbox"/> *	Ricomposizione volumetrica ambientale Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione Completamento Nuovo impianto Riqualificazione formale Ristrutturazione urbanistica
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA		
	Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 2,00 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm.: n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad.) Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: --		
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO		
	Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.		
CONDIZIONI		S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.	
VINCOLI		Funzionali 3.1.	

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4c		Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4c																												
AREA Concentrico, lato Maira a est. Riconversione insediamento esistente e strada Prati dei Cornetti.																															
CARATTERISTICHE DELL'AREA																															
Superficie territoriale: mq. 35.463 Fondiaria: mq. 14.157																															
Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 346 Tot. ab. 346																															
Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 35.463 Tot. mc. 35.463																															
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.																														
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Demolizione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricostruzione</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolizione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale			<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione urbanistica			<input type="checkbox"/>	Ricostruzione
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																												
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolizione																												
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																												
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto																												
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																												
		<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione urbanistica																												
		<input type="checkbox"/>	Ricostruzione																												
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 3,00 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 13,50 Piani fuori terra amm.: n. 4 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -																														
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero. L'area può essere realizzata in 2 comparti (R4c/1 e R4c/2) attuabili separatamente.																														
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.																															
VINCOLI Funzionali 3.1.																															

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4d		Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4d
AREA Concentrico, parte sud.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA			
Superficie territoriale: mq. 14.040 Fondiaria mq. 9.090			
Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 137 Tot. ab. 137			
Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 14.040 Tot. mc. 14.040			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	Coerenti: r s t g		
	Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale.		
	Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale	
	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> * Demolizione	<input type="checkbox"/> Ricostruzione
	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento	
	<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/> * Nuovo impianto	
	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Riqualficazione formale	
		<input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica	
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA		
	Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: -		
	Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,60 Terr. mc./mq. 1,00		
	Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40%		
	Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50	Piani fuori terra amm.:	n. 3
	Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt.	Distacchi da fabbricati:	m. 10,00 o confront. o ad.
	Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb.	B.f. *(m.3,00/ad)	
	Ampliamento volumetrico ammesso: -	Superficie res. alloggi:	-
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO		
	Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive.		
	Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.		
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.			
VINCOLI Funzionali 3.1.			

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4e		Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4e
AREA Concentrico, parte sud est, di fronte a via De Gasperi. Edilizia Libera ed Edilizia Pubblica, Convenzionata e Sovvenzionata.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA			
Superficie territoriale: mq. 15.960 (di cui mq.7.460 per edilizia libera) Fondiaria: mq. 11.600			
Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 156 Tot. ab. 156			
Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 15.960 Tot. mc. 15.960			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale	
	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	* <input type="checkbox"/> Demolizione	<input type="checkbox"/> Ricostruzione
	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento	
	<input type="checkbox"/> Ampliamento	* <input type="checkbox"/> Nuovo impianto	
	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Riqualificazione formale	
		* <input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica	
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA		
	Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: -		
	Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,50 Terr. mc./mq. 1,00		
	Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile 40%		
	Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 13,50	Piani fuori terra amm. n. 4	
	Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt.	Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad.	
	Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb.	B.f. *(m.3,00/ad)	
	Ampliamento volumetrico ammesso: -	Superficie res. alloggi: -	
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO		
	Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive.		
	Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, usi sociali, scolastici e per il tempo libero.		
CONDIZIONI	S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art.43 e 44 L.R.U.		
VINCOLI	Funzionali 3.1.		

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4f	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4f																								
AREA Concentrico, parte centrale, a cavallo di via dei Salici.																										
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 25.433 Fondiaria: mq. 11.110 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 205 Tot. ab. 205 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 21.040 Tot. mc. 21.040																										
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.																									
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Demolizione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolizione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale			<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																							
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolizione																							
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																							
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto																							
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																							
		<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione urbanistica																							
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,894 Terr. mc./mq. 0,827 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm.: n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -																									
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.																									
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U. Per l'area R4f si prevede la possibilità di monetizzare gli standards urbanistici (aree a servizio pubblico a parco, gioco e sport ed a parcheggio) in eccedenza ai minimi di legge, nel caso di dimostrata impossibilità al loro reperimento sull'area, secondo le quantità da concertarsi con il Comune. Per la stessa area R4f oggetto di specifica Variante Parziale n. 36, in sede di S.U.E. e di relativa Valutazione ambientale strategica, dovranno essere rispettate tutte le "previsioni comunali motivate", a soddisfacimento delle prescrizioni e raccomandazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale di cui al Verbale dell'Organo tecnico comunale n. 1/2014 in data 13.05.2014.																										
VINCOLI Funzionali 3.1																										

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4g	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4g																								
AREA Concentrico, lato est oltre ferrovia.																										
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 17.455 Fondiaria: mq. 9.893 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 170 Tot. ab. 170 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 17.455 Tot. mc. 17.455																										
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.																									
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	* Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale			<input type="checkbox"/>	* Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																							
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																							
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																							
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	* Nuovo impianto																							
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																							
		<input type="checkbox"/>	* Ristrutturazione urbanistica																							
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,7644 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -																									
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.																									
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.																										
VINCOLI Funzionali 3.1.																										

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4h	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4h		
AREA Concentrico, parte nord.				
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 5.575 Fondiaria: mq. 3.065 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 54 Tot. ab. 54 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 5.575 Tot. mc. 5.575				
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.			
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> * Demolizione <input style="width: 50px;" type="text"/> Ricostruzione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> * Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica </td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> * Demolizione <input style="width: 50px;" type="text"/> Ricostruzione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> * Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> * Demolizione <input style="width: 50px;" type="text"/> Ricostruzione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> * Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica			
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,80 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -			
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.			
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.				
VINCOLI Funzionali 3.1.				

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4i	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4i		
AREA Concentrico, parte nord, lato strada statale-parco.				
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 16.280 Fondiaria: mq. 8.560 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 159 Tot. ab. 159 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 16.280 Tot. mc. 16.280				
A. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4 : attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.				
B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> * Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> * Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualficazione formale <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica </td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> * Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> * Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualficazione formale <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> * Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> * Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualficazione formale <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica			
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,90 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -				
D. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.				
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.				
VINCOLI Funzionali 3.1.				

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4I	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4I												
AREA Concentrico, parte nord lato strada statale-parco.														
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 14.600 Fondiaria: mq. 9.330 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 142 Tot. ab. 142 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 14.600 Tot. mc. 14.600														
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.													
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/> * Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/> Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/> * Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/> Riqualficazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> * Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento	<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/> * Nuovo impianto	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Riqualficazione formale		<input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale													
<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> * Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione													
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento													
<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/> * Nuovo impianto													
<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Riqualficazione formale													
	<input type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica													
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,60 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -													
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.													
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.														
VINCOLI Funzionali 3.1.														

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4m	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4m																								
AREA Concentrico, parte nord di via Conceria.																										
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 6.680 Fondiaria: mq. 4.720 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 65 Tot. ab. 65 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 6.680 Tot. mc. 6.680																										
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.																									
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	* Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale			<input type="checkbox"/>	* Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																							
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																							
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																							
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	* Nuovo impianto																							
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																							
		<input type="checkbox"/>	* Ristrutturazione urbanistica																							
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc/mq 1,50 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -																									
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.																									
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.																										
VINCOLI Funzionali 3.1.																										

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4n	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4n												
AREA Concentrico lato est, oltre ferrovia.														
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 7.190 Fondiaria: mq. 4.400 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 70 Tot. ab. 70 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. 7.190 Tot. mc. 7.190														
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.													
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/> Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ampliamento</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/> Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/> Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento	<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/> Nuovo impianto	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Riqualificazione formale		<input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale													
<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/> Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione													
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento													
<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/> Nuovo impianto													
<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Riqualificazione formale													
	<input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica													
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc/mq 1,70 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -													
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.													
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.														
VINCOLI Funzionali 3.1.														

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4o	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4o																		
AREA Concentrico lato est, oltre ferrovia.																				
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 14.200 Fondiaria: mq. 8.080 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 139 Tot. ab. 139 Consistenza fabbricativa: Esistente - Prevista mc. 14.200 Tot. mc. 14.200 mc.																				
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.																			
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td style="width: 5%; border: 1px solid black; text-align: center; padding: 2px;">*</td> <td style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center; padding: 2px;">*</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Ristrutturazione</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Completamento</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Ampliamento</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center; padding: 2px;">*</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Sopraelevazione</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center; padding: 2px;">*</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	*	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione		Completamento	<input type="checkbox"/> Ampliamento	*	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione		Riqualificazione formale		*	Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	Ricomposizione volumetrica ambientale																		
<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	*	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																		
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione		Completamento																		
<input type="checkbox"/> Ampliamento	*	Nuovo impianto																		
<input type="checkbox"/> Sopraelevazione		Riqualificazione formale																		
	*	Ristrutturazione urbanistica																		
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto:- - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc/mq 2,00 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -																			
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.																			
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. Art. 43 e 44 L.R.U.																				
VINCOLI Funzionali 3.1.																				

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R4 Di nuovo impianto. R4p	Art. 21 Pag. 45	RACCONIGI R4p																								
AREA Concentrico lato Maira, nord.																										
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 5.920 Fondiaria: mq. 2.560 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. 58 Tot. ab. 58 Consistenza fabbricativa: Esistente - Prevista mc. 5.920 Tot. mc. 5.920 mc.																										
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r s t g Residenza di tipo generale; servizi pubblici; attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative; attività di interesse generale. Compatibili: p4: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto.																									
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>* Ristrutturazione urbanistica</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	* Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale			<input type="checkbox"/>	* Ristrutturazione urbanistica
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																							
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	* Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																							
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																							
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	* Nuovo impianto																							
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																							
		<input type="checkbox"/>	* Ristrutturazione urbanistica																							
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 2,50 Terr. mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 40% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 Distacchi da confini zona: m. 5,00 o ribalt. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o confront. o ad. Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: - Superficie res. alloggi: -																									
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari, per servizi pubblici, per usi sociali, culturali, plurifunzionali; per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative; per attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e produttivi terziari ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.																									
CONDIZIONI S.U.E. con valenza di Progetto Urbano. P.E.E.P. art.41 L.R.U.																										
VINCOLI Funzionali 3.1.																										

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R5 Nuclei frazionali.	Art. 22 Pag. 50	RACCONIGI R5																				
AREA Frazioni: Tagliata, Canapile, Oia.																						
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 116.000 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. 1.100 Prevista ab. -261 Tot. ab. 831 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. 831.713 Prevista mc. - Tot. mc. 831.713																						
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r st t1 t2 t3 p4 Residenza, servizi pubblici, attività direzionali, ricettive e commerciali; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto. Compatibili: h g : attività agricole ammesse; servizi e att. di interesse generale.																					
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="1" data-bbox="183 873 1532 1041"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Demolizione <input checked="" type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> </table>		<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolizione <input checked="" type="checkbox"/> Ricostruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Completamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input checked="" type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale
<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																			
<input checked="" type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolizione <input checked="" type="checkbox"/> Ricostruzione																			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Completamento																			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ampliamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto																			
<input checked="" type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																			
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,00 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 50% Altezza massima fuori terra m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 ammissibile: Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o in aderenza Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: -																					
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri famigliari; per il commercio, per attività direzionali e artigianali, per servizi pubblici. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, produttivi e terziari ammessi; per gli usi sociali e per il tempo libero.																					
CONDIZIONI Concessione diretta; S.U.E. per gli interventi di cui al punto C4 delle Norme.																						
VINCOLI Culturali, ecologici, funzionali 1.1. 1.2. 2.2. 2.4. 3.1.																						

SERVIZI PUBBLICI LOCALI: S S1 Istruzione, S2 Verde Gioco Sport, S3 Parcheggi, S4 Int. Com.		Art. 23 Pag. 55	RACCONIGI S
AREA Concentrico al servizio della residenza. S5 al servizio aree produttive.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 545.310 S5: mq. 94.675 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. - Tot. ab. - Consistenza fabbricativa: Esistente - Prevista mc. - Tot. mc. - mc.			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: s1 s2 s3 s4 s5 s6 g Istruzione, verde gioco sport, parcheggi, interesse comune; aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali; attrezzature e impianti di interesse generale. Compatibili: in area S4a: edilizia residenziale pubblica in recupero esistente		
	B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO	
	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> Demolizione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale <input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica	<input type="checkbox"/> Ricostruzione
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA PER LA SOLA AREA S4b Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - 1,00 Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,80 R3 7-8-9 Terr.1,00 mc./mq. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 50% Altezza massima fuori terra m. 10,50 Piani fuori terra amm. n. 3 ammissibile: Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m. 10,00 o in aderenza Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. *(m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: -		
	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA PER LE ALTRE AREE "S" - VEDASI NORME.		
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici scolastici, per il tempo libero, per attività sociali plurifunzionali, edifici, attrezzature e aree per impianti sportivi. Aree tipologicamente complementari ai servizi. In area S4a: edifici per edilizia residenziale pubblica Vedasi prescrizioni qualitative specifiche.		
	CONDIZIONI Possibilità di P.E.C. di iniziativa privata. Subordinata a convenzione per la sola Area S4b.		
VINCOLI Culturali, ecologici, funzionali 1. 2. 3.			

SERVIZI ED IMPIANTI : G Di interesse generale.		Art. 24 Pag. 57	RACCONIGI G
AREA Depuratori. Pista per aeromobili ultraleggeri in frazione Canapile.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 7.600 + 212.000 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. - Prevista ab. - Tot. ab. - Consistenza fabbricativa: Esistente mc. - Prevista mc. - Tot. mc. -			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: g s Servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale; servizi di interesse pubblico sociale. Compatibili: --		
	B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	* Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale
	* Restauro e risanamento conservativo	* <input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione
	* Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento
	* Ampliamento	* <input type="checkbox"/>	Nuovo impianto
	* Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: - Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: - vedasi norme Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: - vedasi norme Altezza massima fuori terra ammissibile: m. -- Piani fuori terra amm.: n. - Distacchi da confini: m. -- Distacchi da fabbricati: m. -- Distacchi da strade: m. -- B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: --		
	D. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici; edifici abitativi unifamiliari. Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.		
CONDIZIONI P.E.O.P. - P.P. - Progetto esecutivo generale.			
VINCOLI Culturali, ecologici, funzionali. Deroghe art.31 L.R.U.			

AREE INEDIFICABILI : I1 Da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale.		Art. 25 Pag. 59	RACCONIGI I1																			
AREA Territorio comunale. Castello e parco. Cascine di interesse storico documentario.																						
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 1.750.000 parco. Capacità Insediativa res.: Esistente ab. -- Prevista ab. -- Tot. ab. -- Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. -- Tot. mc. --																						
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: s1 s2 s4 -r per il riuso dell'esistente servizi per istruzione, per verde pubblico, di interesse comune; residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia. Compatibili: h3 attività agricola tipo giardinaggio.																					
	B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> *</td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> *</td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualficazione formale</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> *	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/> *	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> *	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																			
<input type="checkbox"/> *	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																			
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																			
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto																			
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualficazione formale																			
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. es. Piani fuori terra amm.: n. es. Distacchi da confini: m. es. Distacchi da fabbricati: es. Distacchi da strade: m. es. B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: mq.--																					
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici monumentali per usi sociali plurifunzionali e per servizi. Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune. Impianti di modeste dimensioni e provvisori al servizio dell'att. di giardinaggio amm. Sistemazione a verde, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso. Attrezzature ed impianti per usi sociali educativi e ricreativi.																					
CONDIZIONI S.U.E. per gli interventi di cui al punto D6 delle Norme.																						
VINCOLI Culturali, ecologici 1.1. 1.2. 1.4. 2.1. 2.2.																						

AREE INEDIFICABILI : I2 Di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti.		Art. 26 Pag. 62	RACCONIGI I2
AREA Territorio comunale.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. parte di area agricola. Capacità Insediativa res.: Esistente ab. -- Prevista ab. -- Tot. ab. -- Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. -- Tot. mc. --			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: h attività agricole che non comportino modifiche all'assetto naturale e alla viabilità. Compatibili: s2 s3 r: servizi pubblici a verde e parcheggi. Residenza esistente.		
	B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO	
	* Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale
	* Restauro e risanamento conservativo	* <input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione
	* Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento
	* Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto
	<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: es. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. es. Piani fuori terra amm. n. es. Distacchi da confini: m. es. Distacchi da fabbricati: es. Distacchi da strade: m. es. B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: mq.--		
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Percorsi pedonali, ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde con conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole. Aree tipologicamente complem. ai servizi ammessi. Impianti per la distribuzione del carburante lungo le strade. Impianti e infrastrutture relativi a pubblici servizi o energia.		
CONDIZIONI Art.27 28 29 30 L.R.U.			
VINCOLI Culturali, ecologici 1.1. 1.2. 1.4. 2.1.			

AREE INEDIFICABILI : I3 Per le caratteristiche negative dei terreni o per incombenti o potenziali pericoli ai fini della pubblica incolumità.		Art. 27 Pag. 66	RACCONIGI I3
AREA Alveo fiume – Aree con Classe di edificabilità I.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. parte di area agricola. Capacità Insediativa res.: Esistente ab. -- Prevista ab. -- Tot. ab. -- Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. -- Tot. mc. --			
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	Coerenti: -- Compatibili: --		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	<input type="checkbox"/> * Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> * Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> Demolizione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale	<input type="checkbox"/> Ricostruzione
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA		
	Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: -- Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: -- Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: -- Altezza massima fuori terra ammissibile: m. -- Piani fuori terra amm. n. -- Distacchi da confini: m. -- Distacchi da fabbricati: m.-- Distacchi da strade: m. -- B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: --		
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Vedasi norme.		
CONDIZIONI Art.27 29 30 L.R.U.			
VINCOLI Culturali, ecologici 1.4. 2.1. 2.2.			

AREE PRODUTTIVE: H Agricole.	Art. 28 Pag. 67	RACCONIGI H																				
AREA H1: territorio comunale extra urbano. H3: zone adiacenti al concentrico, definite aree agricole di riserva. H2: territorio agricolo di rispetto ambientale.																						
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. ha. 4.439 (terr.com. ha. 4.803) Capacità Insediativa res.: Esistente ab. v.R5 Prevista ab. v.R5 Tot. ab. v.R5 Consistenza fabbricativa: Esistente mc. v.R5 Prevista mc. v.R5 Tot. mc. v.R5																						
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: h r Attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; residenza in funzione della conduzione dei fondi. Compatibili: s s5 r g: servizi pubblici, attrezzature funzionali agli insediamenti del settore primario, residenza esistente; impianti di interesse generale. t4: ricettiva e ricreativa.																					
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="1" data-bbox="193 904 1519 1061"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento (escluso H3)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento (escluso H3)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto (escluso H3)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualficazione formale</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento (escluso H3)	<input type="checkbox"/>	Ampliamento (escluso H3)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto (escluso H3)	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualficazione formale
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																			
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																			
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento (escluso H3)																			
<input type="checkbox"/>	Ampliamento (escluso H3)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuovo impianto (escluso H3)																			
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualficazione formale																			
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * residenza esistente Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc/mq 0,06 0,05 0,03 0,02 0,01 0,001 Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 30% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 8,50 Piani fuori terra amm. n. 2 Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m.10,00 o in aderenza Distacchi da strade: m. art.37 norme B.f. * (m.3,00/ad) Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. Superficie res. alloggi: --																					
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici abitativi uni e pluri familiari, per attività settore primario, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario e agli usi sociali. Stalle, silos, locali per lavorazione prodotti; ecc. Attività ricettive e ricreative in Vecchie Cascine.																					
CONDIZIONI Art.25 L.R.U. - Art.10 L.n.10/77 - Art.12 L.n.153/75 - Art.8 L.n.352/76																						
VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. 1. 2. 3.																						

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI: P1 Esistenti.	Art. 29 Pag. 75	RACCONIGI P1																				
AREA Concentrico. P1a esterne, P1b interne al contesto urbano. Zona impropria. (P1b).																						
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 148.875 Capacità Insediativa Esistente ab. valut.in R3 Prevista ab. valut.in R3 Tot. ab. v.R3 res.: Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. -- Tot. mc. --																						
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: p1 p2 p3 p4 t1 t2 r: Att. artigianali e industriali; att. artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; att.commerciali, amministrative e direzionali connesse con le aziende; residenza per titolare e/o custode. Compatibili: s5 s6 g: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi; attrezz. pubbliche di interesse generale.																					
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ristrutturazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completamento</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Ampliamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nuovo impianto</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sopraelevazione</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Riqualificazione formale</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																			
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Demolizione <input type="checkbox"/> Ricostruzione																			
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Completamento																			
<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto																			
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale																			
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: -- Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: ampl.50%es. max 50% rapp.cop. Altezza massima fuori terra m. 10,00 Piani fuori terra amm.: n. -- ammissibile: Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m.10,00 o in aderenza Distacchi da strade: m. 5,00 in abitato B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: mq.220 = 2 all/az.																					
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti; per commercio; per impianti; per servizi e attrezz.pubbliche; edifici abitativi unifamigliari per titolare e/o custode, anche accorpati. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza.																					
CONDIZIONI Concessione diretta.																						
VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali 1.2. 1.4. 2.2. 2.3. 2.4. 3.1. 3.2.																						

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI: P2 Di Riordino e Completamento.	Art. 30 Pag. 79	RACCONIGI P2																						
AREA P2a: Esistenti marginali all'abitato. P2a1 area lato stabilimento ITA. P2b: a sud dell'abitato lungo la s.s.20, terziaria commerciale. P2c: a sud dell'abitato lungo la s.s.20 lato Maira, ex P.I.P. 1°comparto ed aree adiacenti.																								
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. 862.271 Capacità Insediativa res.: Esistente ab. valut.in R3 Prevista ab. valut.in R3 Tot. ab. v.R3 Consistenza fabbricativa: Esistente -- Prevista mc. -- Tot. mc. -- mc.																								
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: p1 p2 p3 in P2a, P2c e P2b1 ; p4 t1 t2 ; t3 t4 in P2b ; r s5 s6 attività industriali e artigianali in P2a e P2c; att.amministrative e direzionali connesse con aziende; att.commerciali, residenza per titolare e/o custode, attrez.funz.usi prod. e comm.amm.; att.ricettive e pubblici esercizi in P2b. Compatibili: g s: attrezzature pubbliche di interesse generale; servizi pubblici.																							
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO <table border="1" data-bbox="193 902 767 1059"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Ristrutturazione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="767 902 1533 1059"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Ricomposizione volumetrica ambientale</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Demolizione</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Ricostruzione</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Completamento</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Nuovo impianto</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Riqualficazione formale</td></tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Ampliamento	<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale	<input type="checkbox"/>	Demolizione	<input checked="" type="checkbox"/>	Ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Completamento	<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto	<input type="checkbox"/>	Riqualficazione formale
<input type="checkbox"/>	Manutenzione ordinaria e straordinaria																							
<input type="checkbox"/>	Restauro e risanamento conservativo																							
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione																							
<input type="checkbox"/>	Ampliamento																							
<input type="checkbox"/>	Sopraelevazione																							
<input type="checkbox"/>	Ricomposizione volumetrica ambientale																							
<input type="checkbox"/>	Demolizione	<input checked="" type="checkbox"/>	Ricostruzione																					
<input type="checkbox"/>	Completamento																							
<input type="checkbox"/>	Nuovo impianto																							
<input type="checkbox"/>	Riqualficazione formale																							
C.	PRESCRIZIONE DI CONSISTENZA QUANTITATIVA Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: -- Densità massima fuori terra ammissibile: solo P2b mc./mq. 1,00 Territoriale Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 50% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10/13,5 v.n. Piani fuori terra n. -- amm.: Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m.10,00 o ribalt. o aderenza Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: mq.220 = 2 all/az.																							
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Edifici per att. industriali e artigianali; per il commercio; per attrezzature ricettive e ricreative in P2b; edifici abitativi unifamiliari per titolare e/o custode anche accorpati; edifici direzionali, per laboratori, rimesse, stoccaggi; edifici per servizi e attrezzature pubbliche. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi, commerciali e ai servizi ammessi.																							
CONDIZIONI P2a1, P2b: P.E.C. – P2c: ex P.I.P. esistente (1°comparto) e area convenzionata. S.U.E. già approvati: vedasi relativa normativa specifica. Art.26 L.R.U.																								
VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali 1.2. 1.4. 2.2. 2.4. 3.1. 3.2.																								

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI: P3		Art. 31 Pag. 84		RACCONIGI P3	
Di nuovo impianto.					
AREA Oltre ferrovia. P3a P3b P3c P3d					
CARATTERISTICHE DELL'AREA					
Superficie territoriale: mq. 81.120					
Capacità Insediativa res.: Esistente ab. valut.in R3 Prevista ab. valut.in R3 Tot. ab. v.R3					
Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. -- Tot. mc. --					
A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO				
	Coerenti: p1 p2 p3 p4 t1 t2 r s5 s6 Attività industriali e artigianali; amministrative e direzionali connesse con aziende; att.commerciali, residenza per proprietario, direttore e custode, attrezz.funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi. Compatibili: g s: attrezzature pubbliche di interesse generale; servizi pubblici.				
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO				
	<input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria e straordinaria	<input type="checkbox"/> Ricostruzione volumetrica ambientale			
<input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo	<input type="checkbox"/> Demolizione	<input type="checkbox"/>	Ricostruzione		
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> Completamento				
<input type="checkbox"/> Ampliamento	<input type="checkbox"/> *	Nuovo impianto			
<input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/>	Riqualificazione formale			
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA				
	Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: -- Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: -- Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: 50% P3a = 30% Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 16/8 v.n. Piani fuori terra amm.: n. -- Distacchi da confini: m. 5,00/ad. Distacchi da fabbricati: m.10,00 o ribalt. o aderenza Distacchi da strade: m. 5,00 viab.urb. 20,00 viab.int. B.f. -- 30,00 viab.est. Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: mq.220 = n.2 all./az.				
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO				
	Edifici per attività industriali e artigianali; per il commercio; abitativi unifamigliari per titolare, direttore e custode; edifici per servizi e attrezz. pubbliche ammesse; per laboratori, rimesse e stoccaggio. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza.				
CONDIZIONI P.E.C. art.44 L.R.U. Art. 26 L.R.U.					
VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali 1.2. 1.4. 2. 3.1.. 3.2.					

AREE RISERVATE ALLE FERROVIE: F E ai servizi connessi.		Art. 33 Pag. 91	RACCONIGI F
AREA Aree ferroviarie: concentrico e territorio comunale.			
CARATTERISTICHE DELL'AREA Superficie territoriale: mq. quota parte aree per viabilità. Capacità Insediativa res.: Esistente ab. -- Prevista ab. -- Tot. ab. -- Consistenza fabbricativa: Esistente mc. -- Prevista mc. -- Tot. mc. --			
PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO			
A.	Coerenti: g servizi e attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico o generale. Compatibili: v.norme.		
PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO			
	<input type="checkbox"/> * Manutenzione ordinaria e straordinaria <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> Ricomposizione volumetrica ambientale <input type="checkbox"/> Demolizione <input type="checkbox"/> Completamento <input type="checkbox"/> Nuovo impianto <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale	<input type="checkbox"/> Ricostruzione
Vedasi norme			
PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA			
Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: * Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: v.norme Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: v.norme Altezza massima fuori terra ammissibile: m. v.n. Piani fuori terra amm.: n. v.n. Distacchi da confini: m. v.n. Distacchi da fabbricati: v.n. Distacchi da strade: m. v.n. B.f. -- Ampliamento volumetrico ammesso: -- Superficie res. alloggi: --			
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO Vedasi norme.		
CONDIZIONI Art.81 D.P.R. 24.7.77 n.616 Art.10 L. 11.2.81 n.17			
VINCOLI Vedasi norme.			

TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TERRITORIALI
INSEDIAMENTI COMMERCIALI SUL TERRITORIO

L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto della L.R. n.28/99 e della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, della L.R. n.56/77 e s.m.i. e di quanto previsto dalla presente norma.

Il P.R.G. individua la classificazione delle zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni.

La compatibilità delle differenti tipologie delle strutture distributive è verificata con la seguente tabella:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.4.	L.1
Vicinato ¹	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	SI
M-SAM 2	251-900	NO	NO	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI
M-CC	151-1.500	SI	NO	NO
G-SM1	1.501-1.800	NO	NO	SI
G-CC1	Fino a 3.000	NO	NO	SI

(1) La localizzazione degli esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq.) è compatibile su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle specifiche destinazioni d'uso previste per le varie aree.

La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'art.41 sexies della L.1150/42 modificato dall'art.2 della L.122/89. In particolare, qualora la superficie di vendita risulti superiore a mq.400, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.25, della D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114".

La quota di fabbisogno relativa al soddisfacimento di posti auto privati può essere reperita in aree sopra o sotto suolo (ciascun posto pari a 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso).

Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, come prescritto nel precedente comma, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Esse dovranno essere individuate in apposito elaborato grafico, allegato all'istanza di concessione, sul principio della migliore dislocazione funzionale rispetto agli obiettivi cui esse sono destinate. Le aree destinate al carico e scarico merci dovranno essere dimensionate sulla scorta del 5% delle superfici previste per parcheggi privati con un minimo di mq.100.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, purchè fisicamente delimitata mediante pareti continue; la parte rimanente, è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del decreto legislativo n.114/1998.

Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie vendita fino a 1500 mq., ai sensi del 6° comma dell'art.26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni ed autorizzazioni edilizie è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. 114/98, purchè la superficie utile lorda di pavimento non sia superiore a 4000 mq.

Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq. 4000 e mq. 8000, ai sensi del 7° comma dell'art.26 della L.R.56/77 e s.m.i., il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49, 5° comma ed a preventiva autorizzazione regionale.

Nel caso di superficie utile lorda superiore a mq. 4000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq.1800, salva diversa prescrizione comunale, devono essere corredate da idonei studi di impatto economico ambientale e di impatto sulla viabilità, con risoluzione delle eventuali problematiche e dei costi di realizzazione.

Definizioni tecniche commerciali.

- Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs. 114/98.
- Per esercizio commerciale in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
- Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nell'area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della DIA. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona retrostante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
- La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizie e altri similari, ecc.) può essere limitata al richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 150 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.
- La superficie espositiva di merci ingombranti è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla

quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.

- La superficie espositiva di merci non ingombranti è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.
- L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D.Lgs.114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali), la cui superficie di vendita per un massimo di 150 mq., deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. La presente superficie di vendita è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..
- La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
- Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Definizione di offerta commerciale

- Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale, definita come segue:
 - a. Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
 - b. Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).

Classificazione delle tipologie di strutture distributive

- Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7,8 e 9 del D.Lgs.114/98, si suddividono in:
 - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
 - Medie strutture di vendita, aventi superfici di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1500 mq.;
 - Grandi strutture di vendita, aventi superfici di vendita superiori a 1500 mq.
 - Centri commerciali.

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq.150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1500 mq

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1501 a 4500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4501 a 7500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7501 a 12000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 1501 a 3500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3501 a 4500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4501 a 6000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre 6000 mq

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 151 a 1500 mq di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6001 a 12000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12001 a 18000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18000 mq

Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali

- Ai sensi dell'art.14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri e i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno 5 anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

Individuazione degli addensamenti commerciali

- Ai sensi dell'art.13 degli indirizzi regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:
 - a. A.1- ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE. E' riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico ed in alcune aree limitrofe. E' l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde all'area definita come Centro Storico identificata con la sigla "R1" dal P.R.G.C. (articolo delle norme di attuazione), ai sensi dell'art.24, punto 2, della legge regionale 56/1977, a cui sono state aggiunte alcune aree confinanti che presentano stesse caratteristiche edilizie e commerciali. L'addensamento A1 corrisponde all'area compresa tra piazza Carlo Alberto, via Francesco Morosini, via Umberto I fino all'incrocio con corso Regina Elena, piazza IV Novembre, via San Domenico, via Principe Amedeo su entrambi i lati, via Ormesano, via Fiume, corso Principi di Piemonte.
 - b. A.4- ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE. E' riconoscibile lungo l'asse viario di via Regina Margherita fino all'incrocio con vicolo Alesso. E'un ambito semi centrale di antica formazione ubicato nel tessuto residenziale, percorso dall'asse viario di livello urbano. Si riconosce l'estensione di 50 metri lineari dall'asse suddetto.
- Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.: sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A.1.), così come definito ed individuato dal precedente articolo 10.
- Le localizzazioni di tipo L.1. sono individuabili quando corrispondono ad aree totalmente

intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, che sono identificate nell'area di pertinenza nella cartografia allegata (Tav.2). Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti.

LOCALIZZAZIONI URBANE L.1.	PARAMETRI
Distanza massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt.).	500
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	1.000
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.).	500
Dimensione massima della localizzazione (mq.).	20.000

