

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di FARIGLIANO

VARIANTE PARZIALE N°20
AL P.R.G.C.

(5° comma Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA
(TESTO INTEGRATO)

committente:

COMUNE DI FARIGLIANO

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

A.S.L. CN1

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista

Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data

aggiornamento cartografia

GENNAIO 1999

atti amministrativi

progetto preliminare

controdeduzioni

progetto definitivo

n. delibera

adozione

esecutivita'

pubblicazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le modifiche apportate con la Variante Parziale n°20 sono evidenziate in grassetto e le parti stralciate con una ~~barratura~~

ELENCO ARTICOLI

- ART. 1: ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.C.
- ART. 2: APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.
- ART. 3: POTERI DI DEROGA
- ART. 4: ADEGUAMENTO AL P.R.G.C. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI
- ART. 5: DEFINIZIONI. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO. PRESCRIZIONI. LIMITAZIONI ED OPERE CONSENTITE
- ART. 6: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE
- ART. 7: DESTINAZIONI D'USO
- ART. 8: NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE
- ART. 9: UTILIZZAZIONE DEL SUOLO
- ART. 10: UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO
- ART. 11: SPAZI PUBBLICI, PARCHEGGI E VERDE
- ART. 11 bis: AREE DELLA CAMPAGNA PARCO
- ART. 12: STRADE ED AREE PER LA VIABILITA'
- ART. 13: DISTANZE MINIME DALLE STRADE
- ART.13.1: DISTANZA DAI MANUFATTI, DALLE INFRASTRUTTURE, DAGLI ELEMENTI NATURALI
- ART.13.2: DISTANZE TRA FABBRICATI
- ART.13.3: DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'
- ART. 14: FASCE DI RISPETTO
- ART. 15: DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO E PERTINENZE
- ART. 16: ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE
- ART. 17: PERMESSO DI COSTRUITRE E DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'
- ART. 18: AREE E FABBRICATI COSTITUENTI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
- ART.18 bis: NORME DI RISPETTO ESTETICO-AMBIENTALE E RIGUARDANTI TIPI E USI DEI MATERIALI E LORO MODO DI COMPORSI

- ART. 19: AREE RESIDENZIALI SATURE CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- ART. 20: AREE RESIDENZIALI CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INCLUSE NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE
- ART.20 bis: AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
- ART. 21: AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ATTUABILI CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO
- ART. 22: AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILI CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E/O PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE
- ART. 23: AREE PRIVE DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- ~~ART.23 bis: AMBITO DI RECUPERO R1~~
- ART.23 ter: AREE A VERDE PRIVATO
- ART.23 quater: AREE DI RISPETTO ALL'ABITATO
- ART. 24: NORME GENERALI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ' PER LE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI
- ART. 25: AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CHE SI CONFERMANO ATTUABILI CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO
- ART. 26: AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO ATTUABILI CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO
- ART. 27: AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO, ATTUABILI CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
- ART. 28: AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE E DI SERVIZIO
- ART. 28 bis: AREE PRODUTTIVE DI SERVIZIO
- ART. 29: AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO
- ART. 30: AREE A CAVA
- ART. 31: EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE
- ART. 32: EDIFICAZIONE DI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME
- ART. 33: EDIFICAZIONE DI FABBRICATI DI SERVIZIO

- ART. 34: EDIFICAZIONE DI UNITA' ABITATIVE
- ART. 35: BONIFICA E SISTEMAZIONE DI FONDI AGRICOLI
- ART. 36: MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NELLE AREE AGRICOLE
- ART. 37: ANNUCLEAMENTI RURALI
- ART. 38: DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN SEDE DI RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI IN AREA AGRICOLA
- ART.38bis PRESCRIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE COMPRESSE NELLE ZONE DI ECCELLENZA (CORE ZONE) E NELLE ZONE TAMPONE (BUFFER ZONE)
- ART. 39: PERTINENZE
- ART. 40: ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DEI PIANI
- ART. 41: RECINZIONI
- ART. 42: PARCHEGGI PRIVATI
- ART. 43: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ART. 44: QUALIFICAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI
- ART. 45: MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI
- ART. 46: VINCOLI

Art. 1 - ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.C

Sono elementi costitutivi del P.R.G.C. i seguenti elaborati:

- . Elab. 1 - Relazione tecnica illustrativa corredata di relazione geomorfologica, geologica ed idrogeologica del territorio comunale
- . Elab. 2 - Allegati alla relazione illustrativa
- . Tavv. 3,4 - Toponomastica, in scala 1:5.000
- . Tavv. 5,6 - Acquedotto, illuminazione pubblica - capoluogo e frazioni di Masanti, Mellea, Naviante, in scala 1:2.000
- . Tavv. 7,8 - Fognature - capoluogo e frazione di Naviante, in scala 1:2.000
- . Tavv. - 9,9bis,10,11- Condizioni di manutenzione - capoluogo e frazioni di Masanti, Mellea, Naviante, Viaiano, in scala 1:1.000 e 1:2.000
- . Tavv. 12,12bis - Utilizzo del piano terreno (1° f.t.) - capoluogo, in scala 1:1.000 e 1:2.000
- . Tavv. 13, 13bis - Utilizzo del primo piano (2° f.t.) - capoluogo, in scala 1:1.000 e 1:2.000
- . Tavv. 14, 14bis - Utilizzo del secondo piano (3° f.t.) - capoluogo, in scala 1:1.000 e 1:2.000
- . Tav. 15 - Utilizzo del piano terreno (1° f.t.) - frazioni di Masanti, Melle, Naviante, in scala 1:2.000
- . Tav. 16 - Utilizzo del primo piano (2° f.t.) - frazioni di Masanti, Melle, Naviante, in scala 1:2.000
- . Tav. 17 - Utilizzo del secondo piano (3° f.t.) - frazioni di Masanti, Melle, Naviante, in scala 1:2.000
- . Tav. 17bis - Altezza degli edifici - frazioni di Masanti, Mellea, Naviante, in scala 1:2.000
- . Tav. 18 - Utilizzo del piano terreno (1° f.t.) - frazione Viaiano, in scala 1:2.000

- . Tav. 19 - Utilizzo del primo piano (2° f.t.) - frazione Viaiano, in scala 1:2.000
- . Tav. 19bis - Altezza degli edifici - frazione Viaiano, in scala 1:2.000
- . Tavv. 20,20bis - Altezza degli edifici - capoluogo, in scala 1:1.000 e 1:2.000
- . Tavv. 21,22 - Piano definitivo, in scala 1:5.000
- . Tav. 23 - Piano definitivo - concentrico, in scala 1:1.000
- . Tav. 24 - Piano definitivo - capoluogo, in scala 1:2.000
- . Tav. 25,26,27,28 - Piano definitivo - frazioni di Masanti, Mellea, Naviente, Viaiano, in scala 1:2.000
- . Tav. 29 - Planimetria, in scala 1:25.000
- . Elab. 30 - Norme Tecniche di Attuazione
- . Elab. 31 - Controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate al progetto preliminare
- . Elab. 32 - Scheda quantitativa dei dati urbani
 - deliberazione consiliare n° 100 in data 24.10.1983, munita degli estremi di esecutorietà, con allegato:
 - . Tavv. 1,2 - progetto preliminare con indicazione delle osservazioni presentate, in scala 1:5.000
 - . Tavv. 3,4 - Toponomastica, in scala 1:5.000
 - . Tavv. 21, 22 - Piano definitivo, in scala 1:5.000
 - . Tav. 23 - Piano definitivo - concentrico, in scala 1:1.000
 - . Tav. 24 - Piano definitivo - capoluogo, in scala 1:2.000
 - . Tavv. 25,26,27,28 - Piano definitivo - frazioni di Masanti , Mellea, Naviente, Viaiano, in scala 1:2.000
 - . Tav. 29bis - Planimetria (fasce marginali), in scala 1:25.000

Gli elaborati afferenti la Variante al P.R.G.C. vigente di cui alla deliberazione consiliare n° 211 in data 18.12.1989 non variati sono i seguenti:

- Relazione illustrativa
- Allegati alla relazione illustrativa
- Tav. n° 3: “Toponomastica” (scala 1:5.000)
- Tav. n° 4: “Toponomastica” (scala 1:5.000)
- Tav. n° 5: “Capoluogo/Acquedotto - Illuminazione Pubblica” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 6: “F.ne Viaiano/Acquedotto - Illuminazione Pubblica” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 7: “F.ni Masanti, Mellea, Naviante/Acquedotto - Illuminazione Pubblica” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 8: “Capoluogo / Fognature” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 9: “F.ne Naviante / Fognature” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 10: “F.ne Mellea / Fognature” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 11: “Capoluogo / Condizioni di manutenzione” (scala 1:1.000)
- Tav. n° 12: “Capoluogo / Condizioni di manutenzione” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 13: “F.ni Masanti, Mellea, Naviante / Condizioni di manutenzione” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 14: “F.ni Viaiano / Condizioni di manutenzione” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 15: “Capoluogo / Utilizzo del Piano Terreno” (scala 1:1.000)
- Tav. n° 16: “Capoluogo / Utilizzo del Piano Terreno” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 17: “Capoluogo / Utilizzo del Primo Piano” (scala 1:1.000)
- Tav. n° 18: “Capoluogo / Utilizzo del Primo Piano” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 19: “Capoluogo / Utilizzo del Secondo Piano” (scala 1:1.000)
- Tav. n° 20: “Capoluogo / Utilizzo del Secondo Piano” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 21: “F.ni Masanti, Mellea, Naviante / Utilizzo del Piano Terreno” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 22: “F.ni Masanti, Mellea, Naviante / Utilizzo del Primo Piano” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 23: “F.ni Masanti, Mellea, Naviante / Utilizzo del Secondo Piano” (scala 1:2.000)

- Tav. n° 24: “F.ni Masanti, Mellea, Naviante / Altezza degli Edifici” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 25: “F.ne Viaiano / Utilizzo del Piano Terreno” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 26: “F.ne Viaiano / Utilizzo del Primo Piano” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 27: “F.ne Viaiano / Altezza degli Edifici” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 28: “Capoluogo / Altezza degli Edifici” (scala 1:1.000)
- Tav. n° 29: “Capoluogo / Altezza degli Edifici” (scala 1:2.000)
- Tav. n° 38: “Planimetria” (scala 1:25.000)

Gli elaborati afferenti la Variante “in itinere” alla Variante al P.R.G.C. vigente di cui alle deliberazioni consiliari n° 68 in data 15.10.1992 e n° 11 in data 22.1.1993 non variati sono i seguenti:

- Relazione Illustrativa di Variante “n Itinere”
- Relazione sulle osservazioni e proposte alla Variante “n Itinere” preliminare
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto
- Tav. 31/V.i.bis- Planimetria delle osservazioni - Assetto del territorio comunale, in scala 1:5.000
- Tav. 32V.i.bis- Planimetria delle osservazioni - Assetto del nucleo antico, in scala 1:1.000
- Tav. 33/V.i.bis- Planimetria delle osservazioni - Assetto del capoluogo, in scala 1:2.000
- . Tav. 34/V.i - Planimetria di Progetto - Assetto della Fraz. Masanti in scala 1:2.000 (sostituisce la tavola 34 di variante)
- . Tav. 35/V.i - Planimetria di Progetto - Assetto della Fraz. Mellea in scala 1:2.000 (sostituisce la tavola 35 di variante)
- . Tav. 37/V.i - Planimetria di Progetto - Assetto della Fraz. Viaiano in scala 1:2.000 (sostituisce la tavola 37 di variante)

Gli elaborati afferenti la Variante al P.R.G.C. vigente modificati in adeguamento alle osservazioni formulate dal SASU di cui alle deliberazioni consiliari n° 8 in data 11.02.1994 e n° 41 in data 01.06.1994_sono i seguenti:

- Relazione di adeguamento (al parere del SASU)
- Relazione geologico tecnica illustrativa comprensiva di atlante fotografico e corredata di n° 11 tavole costituite da:
 - Tav. 1 - Carta Geolitologica in scala 1:2.000
 - Tav. 2 - Carta degli ambiti territoriali assoggettati a vincolo di inedificabilità
 - Tav. 3 - Concentrico di Farigliano - Carta dei rilievi geomorfologici in scala 1:2.000
 - Tav. 4 - Concentrico di Farigliano - Ambiti territoriali assoggettati a vincolo di inedificabilità in scala 1:2.000
 - Tav. 5 - Fraz. Naviente - Carta dei Rilievi geomorfologici, in scala 1:2.000
 - Tav. 6 - Fraz. Naviente - Ambiti territoriali assoggettati a vincolo di inedificabilità, in scala 1:2.000
 - Tav. 7 - Borgata Mellea e santuario - Carta dei rilievi geomorfologici in scala 1:2.000
 - Tav. 8 - Borgata Mellea e Santuario - Ambiti territoriali assoggettati a vincolo di inedificabilità in scala 1:2.000
 - Tav. 9 - Località Navetto - Carta dei rilievi geomorfologici in scala 1:2.000
 - Tav. 10 - Località Navetto - Ambiti territoriali assoggettati a vincolo di inedificabilità, in scala 1:2.000
 - Tav. 11 - Fig. 1 Fraz Naviente - Confronto tra la situazione catastale nel 1906 e l'attuale aggiornata al 1993 - Fig. 2: evoluzione dell'alveo del Tanaro durante il suo abbassamento a partire dal fluvioglaciale e fluviale wurmiano (alluvioni antiche) - fig. 3 progetto dell'Amministrazione Comunale per la costruzione di nuova palestra polivalente

- Relazione geologico tecnica - progetto di ristrutturazione fabbricato in località Navetto corredata della Carta geomorfologica dell'area in scala 1:2.000
- Relazione geologico tecnica integrativa sulle aree di nuovo impianto, corredata della tavola 9 "Aree oggetto di Variante in Itinere descritte nella relazione geologico tecnica" in scala 1:5.000
- Norme tecniche di Attuazione (adeguate)
- Parere del Settore Regionale Prevenzione del Rischio Geologico , Meteorologico e Sismico di cui all'art. 13 della L.n. 64/74 dell'Assessorato Difesa del Suolo e Governo Risorse Idriche, corredato degli stralci planimetrici delle Tavv. 33/V.I. e 36/V.I, in scala 1:2.000
- Tav. 30/V.i- A - Planimetria di progetto - Assetto del territorio comunale, in scala 1:5.000 (sostituisce la tav. 30/V.i. di Variante "in itinere")
- Tav. 31/V.i.-A - Planimetria di progetto - Assetto del territorio comunale, in scala 1:5.000 (sostituisce la tav. 31/V.i. di Variante "in itinere")
- Tav. 32/V.i.-A - Planimetria di progetto - Assetto del nucleo antico in scala 1:1.000 (sostituisce la tav. 32/V.i. di Variante "in itinere")
- Tav. 33/V.i.-A - Planimetria di progetto - Assetto del capoluogo, in scala 1:2.000
- Tav. 36/V.i-A - Planimetria di progetto - Assetto della Fraz. Naviente, in scala 1:2.000 (sostituisce la tav. 36/V.i. di Variante "in itinere").
- Tav. 33/V.i.-Abis - Planimetria delle osservazioni - Assetto del capoluogo, in scala 1:2.000 (sostituisce la tav. 33/V.i. di Variante "in itinere")

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 4 il P.R.G.C. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa - Integrazioni alle Norme di Attuazione - Integrazione alle Tabelle di zona

- Tav. 33/V4 - “Planimetria di progetto assetto del Capoluogo” - Progetto (Scala 1:2000).

A seguito dell’approvazione del progetto definitivo della Variante Strutturale n° 5, il P.R.G.C. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Tav. 35/V5 - “Planimetria di progetto assetto della Frazione Mellea” - Progetto (Scala 1:2.000)
- Tav. 36/V5 - “Planimetria di progetto assetto della Frazione Naviante” - Progetto (Scala 1:2.000).

A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 6 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Tav. 31/V6 – Planimetria di Progetto assetto del territorio comunale – Progetto (Scala 1:5000)
- Relazione Geologico-Tecnica.

A seguito dell’approvazione del Progetto Definitivo della Variante Parziale n° 7 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Tav. 32/V7 – Planimetria di Progetto assetto del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1000)

A seguito dell'approvazione del Progetto Definitivo della Variante Parziale n° 8 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Relazione Geologico-Tecnica
- Tav. 33/V4 – Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo Stato - di Fatto (Scala 1:2.000)
- Tav. 32/V8 - Planimetria di Progetto – Assetto del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000)
- Tav. 33/V8 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo - Progetto (Scala 1:2.000).

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 9 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Tav. 32/V9 - Planimetria di Progetto – Assetto del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000)
- Tav. 33/V9 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo - Progetto (Scala 1:2.000)
- Tav. 35/V9 - Planimetria di Progetto – Assetto della Frazione Mellea – Progetto (Scala 1:2.000)
- Tav. 36/V9 - Planimetria di Progetto – Assetto della Frazione Naviante – Progetto (Scala 1:2.000)

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 10 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Tav. 32/V10 - Planimetria di Progetto – Assetto del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000)
- Tav. 33/V10 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo - Progetto (Scala 1:2.000)

A seguito dell'adozione del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n° 11 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

Elaborati geologici

1. Relazione e normativa geologica.

2. Analisi di compatibilita' idrologica ed idraulica dello strumento urbanistico.
 - tav. 1: tavola di raffronto tra delimitazione delle aree in dissesto (P.A.I.), archivio banca dati geologica (Regione Piemonte) e dissesti attivi e quiescenti individuati nelle verifiche di compatibilita' idraulica ed idrogeologica. scala 1:10.000.
 - tav. 2: carta geologico-strutturale. scala 1:10.000.
 - tav. 3: carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore. scala 1:10.000.
 - tav. 4: carta geoidrologica, del reticolo idrografico e del sedime dei corsi d'acqua demaniali. scala 1:10.000.
 - tav. 5: carta delle opere di difesa idraulica. scala 1:10.000.
 - tav. 6: carta di sintesi della pericolosita' geomorfologica e dell'idoneita' all'utilizzazione urbanistica. scala 1:10.000.
 - tav. 7: rappresentazione del piano stralcio delle fasce fluviali. scala 1:10.000.

Elaborati urbanistici

- Relazione Illustrativa
- Norme di Attuazione e Tabelle di zona
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare

Tavole Stato di Fatto:

- Tav. 33/V11 - Zonizzazione del Capoluogo
Localizzazione delle Varianti scala 1:2.000

I seguenti elaborati sostituiscono le Tavole di Progetto vigenti:

- Tav. 31/V11 - Zonizzazione del nucleo antico scala 1:1.000
- Tav. 32/V11 - Zonizzazione del Territorio Comunale scala 1:5.000
- Tav. 33/V11 - Zonizzazione del Capoluogo scala 1:2.000
- Tav.33.1/V11 - Individuazione addensamenti e
Localizzazioni commerciali scala 1:2.000
- Tav. 34/V11 - Zonizzazione delle frazioni
Mellea e Naviante scala 1:2.000
- Tav. 35/V11 - Zonizzazione della frazione Viaiano scala 1:2.000
- Tav. 36/V11 - Zonizzazione dei nuclei rurali minori scala 1:2.000

- Tav. 32/bis/V11 - Zonizzazione del Territorio Comunale
con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità
Geomorfologica scala 1:5.000
- Tav. 33/bis/V11 - Zonizzazione del Capoluogo
con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità
Geomorfologica scala 1:2.000
- Tav. 34/bis/V11 - Zonizzazione delle frazioni Mellea e Naviante

- con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità Geomorfologica scala 1:2.000
- Tav. 35/bis/V11 - Zonizzazione della frazione Viaiano
 - con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità Geomorfologica scala 1:2.000
- Tav. 36/bis/V11 - Zonizzazione dei nuclei rurali minori
 - con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità Geomorfologica scala 1:2.000
- Tav. 38/V11 - Assemblaggio degli strumenti urbanistici scala 1:25.000

In seguito alle Controdeduzioni alle proposte di modifica della Variante Strutturale n.11 al P.R.G.C. (parere della DPGU pratica n. A50704) fanno altresì parte del Piano i seguenti elaborati che riportano la dicitura:

Controdeduzioni e Adeguamento al parere della DPGU pratica n. A50704 ai sensi dell'art. 15, 13° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

- Relazione Illustrativa Adeguata
- Reiterazione Vincoli Urbanistici
- Relazione di Compatibilità Acustica
- Norme di Attuazione e Tabelle di zona Adeguate (Testo integrato)
- Tav. 32/A/V11 - Zonizzazione del Territorio Comunale scala 1:5.000
- Tav. 33/A/V11 - Zonizzazione del Capoluogo scala 1:2.000
- Tav.33.1/A/V11 - Individuazione addensamenti commerciali scala 1:2.000
- Tav.34/A/V11 Zonizzazione delle frazioni

Mellea e Naviane scala 1:2000

Tav. 32/A/bis/V11 Zonizzazione del Territorio Comunale

con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità

Geomorfologica scala 1:5.000

– Tav. 33/A/bis/V11 Zonizzazione del Capoluogo

▪ con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità

▪ Geomorfologica scala 1:2000

-Tav 34/A/bis/V11 –Zonizzazione delle frazioni Mellea e Naviane

con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità

Geomorfologica scala 1:2000

–

Qualora nella gestione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del P.R.G.C. e sua Variante; norme specifiche sono contenute nel Regolamento Edilizio.

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 12 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona
- Tav. 33/V12 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo -Progetto (Scala 1: 2.000)

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 13 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona;
- Relazione Geologico -Tecnica;
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 13;
- Tav. 31/V13 – Planimetria di Progetto - Assetto del territorio comunale (Scala 1:5000);
- Tav. 33/V13 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo (Scala 1: 2.000).

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 14 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona;

Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare

Relazione Geologico -Tecnica;

Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 14;

Tav. 31/V14 – Planimetria di Progetto - Assetto del territorio comunale (Scala 1:5000);

Tav. 32/V14 - Planimetria di Progetto – Assetto del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000)

Tav. 33/V14 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo (Scala 1: 2.000).

Tav. 37/V14 - Planimetria di Progetto – Assetto della fraz. Viaiano (Scala 1: 2.000).

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 15 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle di zona;

Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare;

Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 15;

Tav. 31/V15 – Planimetria di Progetto – Assetto del territorio comunale (Scala 1:5000);

Tav. 32/V15 - Planimetria di Progetto – Assetto del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000);

Tav. 33/V15 - Planimetria di Progetto – Assetto del Capoluogo (Scala 1: 2.000);

Tav. 35/V15 - Planimetria di Progetto – Assetto della Frazione Mellea (Scala 1:2.000).

- A seguito dell'adozione della Variante Parziale n°16 il PRG si integra dei seguenti elaborati :
- Relazione Illustrativa e Integrazione alle Norme di Attuazione,
- Tav n° 4 A “ Uso del suolo in atto (integrativa delle tavole vigenti ai fini della candidatura all'UNESCO del paesaggio vitivinicolo compreso nelle core zone 8 Dolcetto di Dogliani) scala 1:5000.

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 18 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa,

Norme di Attuazione (Testo Integrato)

Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare,

Relazione Geologico-Tecnica su di un'area produttiva di completamento in località Pianceretto

Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 18;

Tav. 32/V18 – Zonizzazione del territorio comunale (Scala 1:5000);
Tav. 31/V18 - Zonizzazione del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000);
Tav. 33/V18 – Zonizzazione del Capoluogo (Scala 1: 2.000);
Tav.32bis/V18-Zonizzazione del Territorio Comunale con sovrapposizione delle Classi di Pericolosità Geomorfologica (Scala 1:5.000),
Tav.33bis/V18-Zonizzazione del Capoluogo con sovrapposizione delle Classi di Pericolosità Geomorfologica(Scala 1:2.000),
Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica scala 1: 10.000.

A seguito dell' approvazione della Variante Parziale n° 19 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa,

Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

Controdeduzioni del Comune

Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare

Norme di Attuazione (Testo Integrato)

Relazione di compatibilità acustica

Tav. 32/V19 – Zonizzazione del territorio comunale (Scala 1:5000);

Tav. 31/V19 - Zonizzazione del Nucleo Antico – Progetto (Scala 1:1.000);

Tav. 33/V19 – Zonizzazione del Capoluogo (Scala 1: 2.000);

Tav. 34/V19 – Zonizzazione delle Frazioni Mellea e Naviante (Scala 1: 2.000);

A seguito dell' approvazione della Variante Parziale n° 20 il P.R.G. si integra dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa,

Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare e contestuale verifica preventiva della V.A.S.

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

Norme di Attuazione e Tabelle di Zona (Testo Integrato)

Verifica di compatibilità acustica

Tav. 32/V20 – Zonizzazione del territorio comunale (Scala 1:5000);

Tav. 33/V20 – Zonizzazione del Capoluogo (Scala 1: 2.000);

Tav. 34/V20– Zonizzazione delle Frazioni Mellea e Naviente (Scala 1: 2.000);

Tav.36/V20 – Zonizzazione dei Nuclei Rurali Minori (Scala 1:2.000)

Tav.32bis /V20 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica (Scala 1:5.000)

ART. 2 - APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.

In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G.C. aventi vigore a tempo indeterminato.

Dalla data di adozione della presente Variante Strutturale n°11 al P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni fissate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella Tabella "A" riportata di seguito

TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016

n°	VARIANTE PARZIALE 20	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	<u>1PROD) – Ampliamento area produttiva di riordino e completamento con aggiornamento cartografia ed inserimento prescrizione puntuale su manufatto esistente -Capoluogo</u>	
2	<u>2PROD) – Trasformazione di area produttiva agricola in area produttiva di riordino e completamento Loc. Naviante</u>	
3	1SERV) – Stralcio area per spazi pubblici–Scuola Elementare loc. Masanti e trasformazione in area residenziale a capacità insediativa esaurita	

ART. 3 - POTERI DI DEROGA

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni legislative di carattere ambientale e paesaggistico, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.

2. Ogni deroga non compresa tra le sopraddette costituisce variante al P.R.G.C.; per essa si procederà nei modi e termini di legge.

ART. 4 - ADEGUAMENTO AL P.R.G.C. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G.C. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione.

Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

Ai sensi dell'art. 31, comma 11 della legge 17 agosto 1942 numero 1150 l'entrata in vigore del presente P.R.G.C. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati al momento della adozione del presente P.R.G.C. e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

ART. 5 - DEFINIZIONI. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.
PRESCRIZIONI. LIMITAZIONI ED OPERE CONSENTITE

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono e delle prescrizioni del presente P.R.G., valgono le seguenti definizioni.

- 1) AREA: è la porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile.
- 2) AMBITO NORMATIVO: è la porzione limitata di territorio edificata e non, costituita da una o più aree, caratterizzata al suo interno da omogeneità di condizioni e da uniformità di prescrizioni e regolamentazione normativa del presente Piano; essa è individuata e rappresentata nelle tavole del P.R.G.
- 3) UNITA' EDILIZIA: è l'insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto o indiretto da vie o spazi pubblici.
- 4) UNITA' IMMOBILIARE: è la porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali (singolo alloggio, negozio, magazzino, ecc.)
- 5) DESTINAZIONE D'USO: è l'attività, l'utilizzazione o l'insieme delle stesse che sono svolte, prescritte od ammesse nell'area, nell'unità edilizia o nell'ambito considerato.
- 6) ST = SUPERFICIE TERRITORIALE: (come definito all'art. 22 del Regolamento Edilizio)
- 7) SF = SUPERFICIE FONDIARIA: (come definito all'art. 21 del Regolamento Edilizio)
- 8) S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) strade di servizio degli insediamenti
 - b) strade pedonali

- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) nuclei elementari di verde.

9) S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

SECONDARIA : Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo
- d) attrezzature collettive civiche (centri civili, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

10) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA:

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi, pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e torrenti;

g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

h) La cessione di aree per opere di urbanizzazione può essere sostituita dalla monetizzazione in misura equivalente alle stesse aree solo nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione.

- 11) UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: (Vedi art.25 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 12) UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: (Vedi art. 24 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 13) IT = INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE: (Vedi art. 27 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 14) IF = INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA: (Vedi art. 26 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 15) RC = RAPPORTO DI COPERTURA: (Vedi art. 25 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 16) SC = SUPERFICIE COPERTA: (Vedi art. 17 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018 Regolamento Edilizio)
- 17) SUL = SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE: (Vedi art. 18 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 18) SUN = SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE: (Vedi art. 19 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 19) HF = ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE: (Vedi art. 13 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 20) H = ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE: (Vedi art. 14 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)
- 21) V = VOLUME DELLA COSTRUZIONE: (Vedi art. 20 dell'Allegato B del R.E.C. approvato con D.C.C. n.31 del 17/10/2018)

22) PIANO DEL TERRENO SISTEMATO (O “PIANO DI UTILIZZO): è la superficie sistemata attorno al fabbricato secondo quanto indicato nello strumento urbanistico esecutivo o nel progetto approvato; tale sistemazione non dovrà essere artificiosamente diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato né altri elementi dello stesso il piano del terreno sistemato non può in ogni caso eccedere di mt. 1,00 la quota del terreno naturale esistente; le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse e di altri locali interrati, di dimensione, localizzazione e forma necessaria e sufficiente a consentire l'accesso e l'uscita, nonché le altre analoghe strutture, non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano del terreno sistemato e quindi del calcolo del volume del fabbricato.

23) NP = NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE: **(Vedi art. 15 dell'Allegato B del R.E.C. come approvato con D.C.C. n. 31 del 17/10/2018)**

24) DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (DS): **(Vedi art. 16 dell'Allegato B del R.E.C. come approvato con D.C.C. n 31 del 17/10/2018)**

25) REQUISITI DI “ABITABILITÀ O AGIBILITÀ” DEL PIANO SOTTOTETTO: i sottotetti abitabili, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono rispettare i requisiti fissati dal D. M. 5 luglio 1975 e dall'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 agosto 1998, n. 21, nel caso di recupero a fini abitativi valgono i requisiti di abitabilità fissati dalla stessa legge.

Il piano sottotetto, quando non possiede i requisiti di abitabilità suddetti, è considerato “agibile” per destinazioni diverse dalla residenza, fatto salvo quanto previsto qui di seguito.

Il piano sottotetto è considerato “non abitabile o non agibile” (e quindi non viene conteggiato nel calcolo della superficie utile lorda, volume, numero dei piani della costruzione) solo se presenta contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- a) distanza tra la linea di imposta del tetto e il piano di pavimento del sottotetto non superiore a cm. 30, misurata sul lato interno del muro perimetrale;
- b) pendenza del tetto non superiore al 50%, con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda;
- c) aperture, da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino, non superiori in totale a mq. 0,40 per falda, considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo, anche se con tetto a capanna. Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a cm. 150;
- d) assenza di impianto di riscaldamento, assenza di impianto idrico e igienico.

26) TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO:

- a) Manutenzione ordinaria: è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3, lettera a), della legge regionale 5/12/1977, n. 56, e successive modificazioni, nonché nel paragrafo 1.1 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 19 del 9/5/1984 circolare che costituisce parte integrante delle presenti norme.
- b) Manutenzione straordinaria: è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3 lettera b), della legge regionale 5/12/1977, n. 56 e /4/successive modificazioni, nonché del paragrafo 1.2 della Circolare 27/4/1984 dianzi indicata.

c) Restauro conservativo: è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3 lettera e), della legge regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, nonché del paragrafo 1.3 - parte seconda - della Circolare 27/4/1984 dianzi indicata.

d) Risanamento conservativo: è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3 lettera c), della legge regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, nonché del paragrafo 1.3. - parte prima - della Circolare 27/4/1984 dianzi indicata.

e) Ristrutturazione edilizia: è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3 lettera d), della legge regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, nonché del paragrafo 1.4 della Circolare 27/4/1984 di cui dianzi; congiuntamente all'intervento di Ristrutturazione Edilizia del tipo B, possono essere consentite le integrazioni edilizie di parti necessario al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro; tali integrazioni ed addizioni possono essere ricavate sia rendendo abitabili i sottotetti con modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture, contenute nella misura di m. 0.70, sia operando addizioni esterne che non compromettano le originarie condizioni di salubrità e non superino i 75 mc. ed i 25 mq. per unità immobiliare residenziale; le integrazioni medesime non danno luogo ad aumento della capacità insediativa e non vengono conteggiate nel computo del volume edificabile; le integrazioni edilizie di cui sopra devono rispettare la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate; qualora tale distanza non fosse rispettata dall'edificio anteriormente all'intervento, devono essere comunque rispettate le distanze preesistenti; le addizioni esterne devono essere effettuate sulle fronti interne, e comunque non verso spazi pubblici di ogni tipo; ove l'intervento di ristrutturazione riguardi edifici industriali privi di valore storico o documentario, le opere possono

riguardare anche le superfici esterne; ove l'intervento di ristrutturazione riguardi fabbricati siti nell'ambito normativo agricolo, è altresì consentita la chiusura e la devoluzione a destinazione di uso non agricola dei volumi tecnici quali fienili, stalle, porticati e simili.

f) Demolizione e ricostruzione: è l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita, mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello documentato in progetto come esistente prima della demolizione; l'altezza non potrà superare quella preesistente oppure quella degli edifici circostanti se inferiore ed i distacchi non potranno essere inferiori a quelli preesistenti; il progetto di ricostruzione, qualora non sia inserito in uno strumento urbanistico, dovrà tenere conto della tipologia dell'edificio da demolire, in modo da consentirne il corretto inserimento nelle unità edilizie circostanti;

in particolare, in assenza di diverse prescrizioni di Piano, dovrà rispettare il filo di fabbricazione dell'edificio preesistente;

è fatto salvo il disposto delle norme in materia di distanze dalle strade;

l'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui alla lettera e) che precede, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria l'imprevedibilità del crollo stesso.

g) Demolizione senza ricostruzione: è l'intervento che riguarda edifici sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, e che occupano aree che si rende necessario liberare.

h) Ampliamento: è l'intervento volto ad aumentare il volume di edifici esistenti anche mediante sopraelevazioni; non sono ammessi

ampliamenti che comportino la violazione delle prescrizioni o il superamento dei limiti stabiliti dal P.R.G. per i singoli ambiti normativi o in generale ampliamenti che non risultino architettonicamente e visivamente coerenti con l'edificio originario;

sono considerate ampliamenti le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti industriali esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.

i) Completamento: è l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato, per le quali il Piano delle prescrizioni relative alle possibilità di insediamento, agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;

l) Nuovo impianto: è l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate.

m) Ristrutturazione urbanistica: è l'intervento descritto nell'art.13, comma 3 lettera e), della legge regionale 5/12/1977, n. 56, e successive modificazioni, gli atti di assenso dell'esecuzione (dei tipi I) e m) di intervento sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

n) Opere interne: sono le opere interne alle costruzioni, non vincolate a norma della legge 1089/1939 o della legge 1497/1939, che presentano congiuntamente i seguenti requisiti:

- 1) non contrastano con lo strumento urbanistico generale approvato o adottato, o con il regolamento edilizio vigente;
- 2) non modificano la sagoma ne i prospetti della costruzione;

- 3) non incrementano le superfici utili, (l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non da luogo ad incremento di superfici utili, ai fini della presente norma);
- 4) non determina l'aumento del numero delle unità immobiliari;
- 5) non sono finalizzate alla modifica delle destinazioni d'uso della costruzione, ne delle singole unità immobiliari;
- 6) non recano pregiudizio alle condizioni statiche dell'immobile;
- 7) ove i tratti di immobili compresi nelle aree di cui all'art. 19, siano rispettate le caratteristiche costruttive originarie; ancorché rispondenti ad una delle definizioni facenti parte del numero 22) del presente articolo, le opere interne di cui alla presente lettera n) non sono soggette a concessione ne ad autorizzazione del Sindaco; il proprietario dell'unità immobiliare interessata deve peraltro depositare presso il Comune - contestualmente all'inizio dei lavori - una relazione indirizzata al Sindaco, sottoscritta dal proprietario stesso e da un professionista abilitato alla progettazione, che descriva schematicamente le opere e garantisca il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

ART. 6 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree individuate nella cartografia di Piano, così classificate:

- a) aree residenziali sature con interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- b) aree residenziali a capacità insediativa esaurita;
- c) aree residenziali con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse nuove costruzioni agricole;
- d) aree residenziali di completamento;
- e) aree residenziali di nuovo impianto;
- f) aree prive di valori ambientali con interventi fino alla demolizione e ricostruzione o alla ristrutturazione urbanistica;
- ~~g) ambito di recupero R1~~
- h) aree a verde privato
- i) aree di rispetto all'abitato
- j) aree di rispetto per futuri ampliamenti produttivi
- k) aree produttive esistenti che si confermano;
- l) aree produttive di riordino e completamento;
- m) aree produttive di riordino e completamento attuabili con permesso di costruire con convenzione;
- n) aree produttive di nuovo impianto;
- o) aree produttive di servizio
- p) area per attrezzature turistiche e di servizio;
- q) aree di elevato valore ambientale e paesaggistico

- r) aree per spazi pubblici;
- s) aree per servizi privati di interesse pubblico;
- t) area della campagna-parco;
- u) aree agricole;
- v) annucleamenti rurali
- w) aree coltivate a cava

Il Piano individua inoltre, ai sensi degli artt. 27-28-29-30-31 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e succ. modif. ed integrazioni, nonché del D.L. 29 ottobre 1999 n° 490 e della L.R. n. 20 del 3.4.89, le seguenti porzioni di territorio:

- fasce e zone di rispetto;
- accessi e strade statali e provinciali;
- sponde di corsi d'acqua;

Ad ogni area - fatto salvo quanto precisato per quelle destinate a servizi, per le aree stradali e per le fasce di rispetto - corrisponde un ambito normativo; vi si applicano pertanto specifiche norme sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e sui relativi parametri, nonché sulle modalità di attuazione.

Tali prescrizioni sono contenute negli atti elencati nel 1° comma dell'art. 1 delle presenti norme.

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Il P.R.G.C. definisce, per ciascun ambito normativo, le destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni d'uso si classificano in:

- a) residenziali;
- b) residenziali e connesse con la residenza;
- c) produttive artigianali;
- d) produttive industriali;
- e) terziarie private;
- f) agricole e silvo-pastorali;
- g) pubbliche o di interesse pubblico.

Rientrano nelle destinazioni d'uso "connesse con la residenza":

- 1) le attività commerciali al dettaglio nel rispetto di quanto riportato nei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006 “ di cui alla delibera di consiglio comunale n°10 del 18/04/2009.
- 2) le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi di grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
- 3) l'artigianato di servizio;
- 4) l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco - sentita la Commissione Edilizia e l'Azienda Sanitaria Locale - compatibili con l'abitazione perché non moleste né nocive;
- 5) gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;

- 6) le attività di agenzia,
- 7) le autorimesse e le stazioni di servizio;
- 8) i servizi per l'igiene e la pulizia;
- 9) i servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi;
- 10) i servizi sanitari;
- 11) i servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- 12) i servizi legali, commerciali, tecnici e artistici;
- 13) gli enti e le associazioni di carattere professionale sindacale, politico e simili;
- 14) le istituzioni e le associazioni ecclesiastiche, religiose e similari;
- 15) i servizi non altrimenti classificati, ritenuti dal Sindaco - sentita la Commissione Edilizia e l'Azienda Sanitaria Locale - compatibili con la residenza, purché non molesti né nocivi, e purché incapaci di generare flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

Rientrano nelle destinazioni d'uso del settore "terziario privato" di cui alla lettera e) del 2° comma del presente articolo, le attività indicate ai numeri 1), 2), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) del terzo comma che precede.

I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi, ove esistenti, nonché le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) e Permesso di costruire devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi.

Non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Responsabile del Settore Tecnico Comunale, se non nei casi previsti dall'art. 17.

La modifica abusiva della destinazione d'uso da' luogo alla facoltà del Responsabile del Settore Tecnico Comunale di revocare l'autorizzazione

ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi - per l'area interessata - dal Piano Regolatore Generale, o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 5° comma.

ART. 8 - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE

Le acque meteoriche raccolte da gronde e canalizzazione devono essere recapitate direttamente nella fognatura comunale, ove esistente, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso di acqua, dotando l'immissione di un opportuno dissipatore di energia.

Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto alla L. 319-1976, e succ. mod.

Ove, per circostanze ritenute congrue dal Comune, si riconosca l'impossibilità di addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse dovranno essere trattate in un idoneo impianto di depurazione.

L'Amministrazione promuoverà, ove del caso, la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un vasto bacino di utenza.

Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita trattate nel rispetto della legge 319-1976 e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.

ART. 9 -UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto, al lordo di eventuali volumi esistenti.

Negli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria dei singoli lotti, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata.

L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni od autorizzazioni ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamento e passaggi di proprietà.

Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata.

Le disposizioni dei commi che precedono non si applicano in caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue.

La limitazione di cui al precedente comma non si applica agli ambiti normativi di tipo agricolo.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del Piano non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Gli ampliamenti di volume o superficie utile (espressi in valore complessivo o percentuale rispetto all'esistente) sono da intendersi "una tantum", senza possibilità di successive applicazioni. Il Comune deve controllare il rispetto di tale norma mediante l'elenco e l'individuazione cartografica degli ampliamenti concessi.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati e evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione od autorizzazione ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda di concessione.

Il Comune - attraverso il funzionario a ciò delegato dal Sindaco - dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e - quindi - del rilascio della concessione.

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

Il trasferimento di volume o superficie edificabile fra aree appartenenti a soggetti diversi deve constare da atto trascritto a cura e spese dell'interessato, e prodotto ai fini del rilascio della concessione.

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

ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO

In tutto il territorio comunale, l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificatorio è soggetta alle disposizioni generali ed a quelle sulle destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo, inoltre l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde o a campi da gioco.

ART. 11 - SPAZI PUBBLICI, PARCHEGGI E VERDE

Il P.R.G. indica le aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, secondo gli standard stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e precisamente:

- per gli insediamenti residenziali la dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali è di 25 mq per abitante così ripartita:
 - 5 mq/ab. di aree per l'istruzione;
 - 5 mq/ab. di aree per attrezzature di interesse comune;
 - 12,50 mq/ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
 - 2,50 mq/ab. di aree per parcheggi pubblici.

- per gli insediamenti produttivi la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale per insediamenti produttivi di nuovo impianto, mentre per le aree di riordino e di completamento e per gli impianti esistenti che si confermano la percentuale è fissata pari al 10% della Superficie Fondiaria.

- per gli insediamenti direzionali e commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio sono stabilite pari all'80% della superficie lorda di pavimento nei casi di intervento del centro storico e di ristrutturazione urbanistica e di completamento; nei casi di intervento di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico, possono essere concesse a Cooperative, enti, associazioni o privati che si impegnino alla realizzazione delle finalità previste nel PRG per dette aree e all'uso

pubblico delle opere concesse. Tale possibilità è subordinata alla stipula di una convenzione che ne fissi la durata ed i criteri.

All'interno delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo non sono segnalate ad eccezione delle aree AE1, ~~AE3~~, AE4 le aree e gli spazi pubblici che dovranno comunque essere reperiti in tutte le aree secondo le quantità minime stabilite al precedente comma, all'interno degli ambiti di S.U.E. fatti salvi altri parametri fissati nelle tabelle di zona.

Tali aree non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa.

Sono da considerarsi di uso pubblico le attrezzature e le aree di proprietà privata sulle quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento, mediante convenzione od atto unilaterale trascritto, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

A norma del 4° comma, art. 47 della L.R. 56/77 e s.m. il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste dal P.R. per le aree destinate a servizi pubblici purché sia assicurato il mantenimento degli standard di cui agli articoli 21 e 22 della succitata L.R. 56/77.

Non costituiscono Variante del P.R. vigente gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale, ai sensi della lett. b), comma 8°, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.

Gli interventi edilizi sulle aree di cui al presente articolo non sono soggetti a vincoli se non per quanto concerne la destinazione d'uso e le distanze minime dai cigli stradali, e per quanto attiene alla densità fondiaria massima che non potrà superare i 5 mc./mq. ad esclusione dell'area a

parcheggio e parco giochi in loc. Navetto soggetta al vincolo di inedificabilità essendo sottoposta a rischio per esondazione od alluvionamento.

E' consentita la realizzazione ad opera di enti pubblici e di privati, nelle aree diverse dagli spazi pubblici, di opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; tali interventi sono assoggettati alle norme ed alle prescrizioni proprie dell'ambito normativo in cui ricade l'area interessata.

Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali (SIP, ENEL, ecc.), possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; essi non debbono comunque in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene.

I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto, cabine telefoniche, ecc., aerei e sotterranei, non sono soggetti a limitazioni se non per quanto concerne le distanze dai cigli stradali.

In tutti gli ambiti normativi, negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, di completamento, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica che diano luogo alla formazione di unità residenziali, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione; tale area deve essere ricavata nell'area di pertinenza della costruzione o all'interno della stessa, e al di fuori delle sedi stradali.

Negli interventi edilizi di cui al precedente comma che diano luogo alla realizzazione di alberghi o, comunque, di unità a funzione turistico ricettive, deve essere destinata a parcheggio privato un'area non inferiore ad 1 mq. ogni 5 metri cubi edificati.

In tutti gli ambiti normativi, gli interventi edilizi di completamento e di nuovo impianto implicano altresì la formazione, nel lotto, di un'area verde privato avente superficie pari almeno ad un quarto dell'area del lotto medesimo.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

La previsione di area a servizio pubblico (parcheggio pubblico e verde pubblico) ubicata in loc. Mellea e più precisamente al Foglio 9 Mappali 182 parte, 152 parte, 212 parte, 618 parte, 158 parte pari ad una superficie di mq 1.241 è sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di opera pubblica o di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n°327.

ART. 11 bis - AREE DELLA CAMPAGNA PARCO

Nelle aree della campagna parco si applicano per intero le disposizioni previste nella presente normativa per le aree agricole con le seguenti limitazioni:

- non è consentita la costruzione di alcun nuovo fabbricato;
- potranno essere previste attrezzature leggere per il ristoro e le attività fisiche, strutture per lo studio e l'osservazione dei fattori storico-naturalistici, riutilizzando esclusivamente i fabbricati esistenti.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 12 - STRADE ED AREE PER LA VIABILITÀ

Fatte salve diverse indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G., la sezione minima utile (compresi i marciapiedi) delle nuove strade a due sensi di marcia comprese nelle aree urbanizzate o urbanizzando, non deve essere inferiore a mt. 7.

Le sezioni minime prescritte nel precedente comma possono essere ulteriormente ridotte attraverso allo strumento urbanistico esecutivo od al P.P.A., tenuto conto delle condizioni di compromissione edilizia, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali complementari in sede propria; in ogni caso, deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m. 5,50 nelle strade veicolari a due sensi di marcia, e di m. 4 nelle strade ad un solo senso di marcia.

Gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali sono soggetti al disposto delle vigenti norme di legge.

E' data facoltà al Sindaco, in occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzando, di imporre, sulla base di motivate esigenze ed anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamenti stradali della linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

Ai sensi dell'art. 24 della legge n. 1150/1942, per la formazione delle vie e delle piazze previste dal P.R.G., è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere il suolo corrispondente alla metà della larghezza della via o piazza da formare fino ad una profondità massima di m. 15.

Al di fuori degli ambiti di interesse storico, artistico ambientale, le strade private devono avere una sezione minima utile tra le recinzioni non inferiore a metri 5 qualora gli allineamenti delle costruzioni esistenti in fregio alla strada o i caratteri dei luoghi o dell'insediamento non consentono di realizzare l'ampiezza di m. 7 prescritta dal primo comma del presente articolo; o non la giustificano.

Ove sia possibile ed opportuno realizzare una ampiezza del sedime stradale maggiore di m. 5 ma inferiore a m. 10, il Sindaco determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna, valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza, delle compromissioni esistenti e dei caratteri dell'insediamento.

Le strade private devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

E' vietata in ogni caso la formazione, in un'area non edificata, di una nuova strada privata che presuma la edificazione sui lati, ove non sia inserita in un piano esecutivo convenzionato.

La previsione di viabilità pubblica veicolare inserita con la Variante Parziale n°15 al P.R.G. ubicata in loc. Mellea e più precisamente al Foglio 9 Mappali 182 parte, 152 parte, 212 parte, 618 parte, 158 parte, 251 parte pari ad una superficie di mq 1.684 è sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di opera pubblica o di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n°327.

Ad ultimazione della realizzazione della rotatoria sulla S.P.9 in b.ta Mellea Superiore, l'attuale accesso sulla S.P.9 alla progressiva Km 11+200 in b.ta Mellea Inferiore potrà essere utilizzato esclusivamente nel seguente

modo: sarà esclusa l'uscita della strada comunale interna (Strada Comunale di Mellea (Terrazze)) sulla strada provinciale alla progressiva Km 11+200.

ART. 13 - DISTANZE MINIME DALLE STRADE

Norma transitoria:

Ai sensi del D. Leg. 10-09-1993, n. 360, le norme sulle distanze dalle strade, di cui agli artt. 16-17-18 del D. Leg: 30-04-1992, n. 285 e s.m.i., sono sospese fino alla delimitazione dei centri abitati ed alla classificazione delle strade da parte degli Enti competenti.

Fino all'attuazione di tali adempimenti in tutto il territorio comunale, al di fuori delle aree urbane e dei nuclei rurali, relativamente alle strade provinciali continuano ad applicarsi le disposizioni dettate dal D.M. n° 1404 del 01.04.1968.

Ai fini della definizione delle fasce di rispetto e delle attività di tutela delle strade dettate dalle presenti norme le strade di livello comunale presenti sul territorio sono classificate quali "strade locali di tipo F" (ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285 Nuovo codice della strada), suddivise a fini amministrativi in strade comunali e strade vicinali ad uso pubblico.

A seguito dell'espletamento delle procedure elencate al primo comma, si applicano le disposizioni che seguono, stabilite dal Nuovo Codice della strada. Le fasce di rispetto alla viabilità, conseguenti alla classificazione delle strade insistenti sul territorio comunale, sono immediatamente operanti e prevalgono su eventuali difformi rappresentazioni grafiche delle tavole di P.R.G..

Limiti di distanza fuori dai centri abitati (ai sensi del Nuovo Codice della Strada)

Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 30 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie
- 2) 20 m. per le strade di tipo F: strade locali
- 3) 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, come integrate dalle presenti norme, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie
- 2) 5 m. per le strade di tipo F: strade locali
- 3) 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Fanno eccezione gli ampliamenti di fabbricati fronteggianti strade comunali e vicinali ad uso pubblico, per i quali il Comune può autorizzare la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C e F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C
- 2) 1 m. per le strade di tipo F, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario in funzione delle caratteristiche della strada e della sicurezza del traffico
- 3) a confine con le aree a parcheggio pubblico e verde pubblico

Le distanze dal confine stradale esistente o di progetto nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285

Limiti di distanza nei centri abitati

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

1) Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno del centro storico e degli insediamenti rurali, le distanze minime degli edifici dal confine stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:

- 5 ml per le strade di larghezza inferiore a m. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 5 ml per strade di larghezza comprese tra ml 7 e ml 15;
- 10 ml per strade di larghezza superiore a ml 15.

Nelle aree produttive esistenti di riordino e di completamento, quando sia accertata dal Consiglio Comunale la necessità di ampliamento, per documentati motivi di ordine funzionale e tecnico, dei fabbricati produttivi esistenti e funzionanti e quando l'ampliamento stesso non possa, in alcun modo avvenire a distanza dal confine stradale, dettato dalle presenti norme o dalle tabelle di zona, potrà essere consentito l'ampliamento suddetto in confine stradale quando venga anche accertato dal Consiglio Comunale che tale ampliamento non pregiudichi in alcun modo la sicurezza del transito e l'allargamento futuro della carreggiata stradale.

Nelle aree del centro storico e degli insediamenti rurali la distanza minima dei nuovi edifici dal confine stradale esistente o di progetto, sempre

che ammessi dalle norme di zona, è fissata in ml 5.00, fatte salve eventuali deroghe specifiche ammesse nei rispettivi articoli di zona e quanto previsto al successivo punto 2) per gli ampliamenti di fabbricati esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente punto nel caso di gruppi di edifici costituenti un tessuto urbanistico, che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le distanze da strade esterne al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo.

Distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento se già non topograficamente definite, potranno essere prescritte dal Comune in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

2) Gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere autorizzati dal Comune in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata ai punti precedenti;

3) Lungo le strade comunali i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada pubblica per una lunghezza max di ml 3.00, dopo a non meno di ml. 1,00 dalla carreggiata bitumata; potranno essere prescritte distanze diverse in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di viabilità: Lungo le strade provinciali la definizione della distanza dei muri di cinta dal confine stradale è demandata all'Ente competente.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285.

Disposizioni di carattere generale

Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.. Le fasce di rispetto dettate dal presente articolo valgono anche qualora le stesse non siano indicate con il relativo segno grafico sulle tavole di Piano e sono prevalenti qualora siano indicate graficamente con profondità minore.

Le distanze dalle strade esistenti devono essere conteggiate con riferimento ai confini stradali individuati catastalmente o manufatti stradali esistenti in loco, e non con semplice riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.

Le distanze sono riferite al “confine stradale” così definito: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono da considerarsi “zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale” esterne al Centro abitato le seguenti:

- aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto, e, limitatamente alle strade comunali, edifici residenziali esistenti e relative aree di pertinenza;
- aree a verde privato

- aree produttive esistenti confermate, di riordino e completamento e nuovo impianto;
- aree per attrezzature turistico ricettive
- aree a servizi e infrastrutture pubbliche;
- nuclei rurali perimetrati che non possiedono i requisiti di “centro abitato” fissati dal Codice della strada.

ART. 13.1 - DISTANZA DAI MANUFATTI, DALLE INFRASTRUTTURE,
DAGLI ELEMENTI NATURALI

In tutto il territorio comunale, all'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, devono essere osservate negli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e nuovo impianto le seguenti distanze:

- a) dai corsi d'acqua valgono le norme contenute nella Relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale n°11 e precisamente agli artt. 34-44 ; sono fatte salve riduzioni autorizzate dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; le fasce di rispetto ai corsi d'acqua si intendono misurate dal ciglio superiore degli stessi risultante dal rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento;
- b) mt. 200 dai punti di captazione di acqua destinati al consumo umano, in conformità al D. L. 11 maggio 1999 n°152, modificato ed integrato dal D. L. 18 agosto 2000 n° 258;
- c) mt. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di scarica dei rifiuti solidi urbani;
- d) mt. 150, salvo le riduzioni indicate dagli elaboratori grafici di P.R.G., dal perimetro esterno dei cimiteri;
- e) m. 3 dai muri di sostegno di altezza superiore a m. 2 salvo che si edifichi in aderenza ad essi;
- f) le distanze dai conduttori elettrici aerei stabilite dalle norme CEI;
- g) m. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti o previste.
- h) m. 18,50 misurata in senso orizzontale ed ortogonale tra l'asse della condotta ed i fabbricati fatte salve ulteriori riduzioni se autorizzate dall'Ente erogatore del servizio.

Per quanto non stabilito nelle disposizioni che precedono, trovano applicazione le norme del D.L. 29 ottobre 1999 n° 490.

Le fasce spondali assoggettate a tutela ai sensi del D.L. 29/10/1999 n°490 (m. 150) dal Fiume Tanaro, dal Rio Garbiana e dal Rio Garino si intendono misurate dal ciglio superiore dei citati corsi d'acqua risultante dal rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento.

ART. 13.2 - DISTANZE TRA FABBRICATI

In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di centro storico e dei nuclei rurali per i quali valgono le norme di Codice Civile precisando che non potranno essere comunque ammesse distanze inferiori a quelle preesistenti, e fatte salve le diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, è imposta - negli interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto - la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificabile nell'area, col minimo di metri 10; la disposizione che precede si applica anche quando una sola parete sia finestrata ai sensi dell'art.9 del D.M..02/04/1968 n° 1444.

All'esterno delle aree dei centri storici e delle aree dei nuclei rurali, negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore alla altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml. 10 ai sensi del D.M. 02/04/1968 n° 1444 , fatto salvo quanto previsto al comma successivo. Fanno eccezione le sopraelevazioni per un max di cm 100 per le quali è sufficiente una distanza minima di ml 3,00.e comunque non potranno essere ridotte le distanze preesistenti.

All'esterno del centro storico e dei nuclei rurali, le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5 ml per le strade di larghezza inferiore a m. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 7,5 ml per strade di larghezza comprese tra ml 7 e ml 15;

- 10 ml per strade di larghezza superiore a ml 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma nel caso di gruppi di edifici costituenti un tessuto urbanistico, che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Nelle aree totalmente o parzialmente edificate qualora esistano in proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze minime di ml 10 tra pareti finestrate, purchè il nuova edificio non superi i 10 ml in altezza.

La presenza di “luci”, come previste dal Codice Civile, non costituisce titolo sufficiente a definire la parete “finestrata”.

I bassi fabbricati (altezza massima ml 3,00) costituenti pertinenze di edifici principali possono essere costruiti a meno di ml 10 da quest’ultimi, purché la parte di parete frontista del fabbricato principale non sia finestrata o, pur essendo finestrata, non sia destinata ad abitazione o a locali con presenza prolungata di persone, ma a servizi accessori (garage, cantina, vano tecnico...).

ART. 13.3 - DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

All'esterno delle aree del centro storico e delle aree dei nuclei rurali per i quali valgono le norme di Codice Civile, negli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraelevazione, la distanza minima dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'area con un minimo assoluto di 5,00 ml; fanno eccezione le sopraelevazioni per un max di cm 100 per le quali non deve essere rispettata la distanza dai confini citata.

Il minimo di cui al primo comma potrà essere ridotto a ml 0,00 se pre-esiste parete a confine non finestrata o se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi o in concessioni unitarie di più corpi di fabbricato; inoltre potrà essere ridotto fino ad essere escluso totalmente nel caso in cui il proprietario confinante dichiari il proprio assenso scritto e si obblighi a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza minima tra fabbricati.

Il minimo di cui al primo comma potrà essere ridotto a discrezione del Comune fino a ml 1,50 quando a confine esistono aree a verde pubblico, aree a verde di arredo e parcheggi pubblici, per i fabbricati con altezza massima inferiore a 3,00 ml.

Per i volumi completamente interrati può essere ammessa la edificazione a confine.

I riporti di terreno fino ad un massimo di mt. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini.

Le aree a servizi pubblici previste sulla cartografia del P.R.G. danno luogo ad un nuovo confine di proprietà, rispetto al quale devono essere rispettate le distanze.

ART. 14 - FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto fissate nel presente articolo sono prescrittive e vigenti anche qualora le stesse non siano rappresentate graficamente sulle tavole di P.R.G. o siano rappresentate in misura minore. Sono fatte salve fasce di rispetto individuate graficamente con profondità maggiore rispetto al dettato normativo.

Le fasce di rispetto devono essere calcolate con riferimento all'esatta ubicazione in loco o catastale dei manufatti e infrastrutture da tutelare, la quale ubicazione è prevalente rispetto all'indicazione cartografica riportata sulle tavole di P.R.G.

A. Rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti e di progetto, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti.

Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della strada (Decreto legislativo 30/4/1992 n. 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16/12/1992 n.495 e s.m.i.).

In tale fascia di rispetto sono possibili solo gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio residenziale esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alle infrastrutture da salvaguardare ai sensi dell'art.27,12° comma della L.R. n° 56/77 e s.m.i. , con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.

In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'Ente proprietario della strada, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e coltivazioni agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

Le fasce di rispetto alla viabilità, per una profondità di mt. 10 dal confine stradale esistente o di progetto, sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la legge 29 giugno 1939, n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste alle distanze dalle strade fissate dall'art. 13 e **devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.89 del Regolamento Edilizio** ; mentre gli ingressi carrabili devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

L'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le

deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano: "Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare l'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione."

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata ottenuta preventivamente la autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi, da parte dell'ente interessato.

Fino alla delimitazione dei centri abitati ed alla classificazione delle strade da parte degli enti competenti, in tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbane e dei nuclei rurali, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti e di progetto, ai sensi e con i criteri degli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1404/68:

- m 20 per le strade di interesse locale;
- m 20 per le strade provinciali;

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei nuclei rurali valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni relative alle singole zone. Le fasce di rispetto fissate dall'art. 13 prevalgono su eventuali prescrizioni grafiche con minore profondità.

B. Rispetto cimiteriale

Tutte le zone di rispetto cimiteriale hanno una profondità di m. 150 su tutti i lati. Sono fatte salve eventuali minori profondità regolarmente autorizzate dall'Autorità pro-tempore competente.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve le opere inerenti i servizi cimiteriali.

Sono ammessi su fabbricati esistenti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso.

E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di aree a verde e colture arboree industriali e piccole costruzioni quali chioschi per fiori e servizi igienici per il pubblico purchè realizzati per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale e piccole costruzioni quali chioschi per fiori e servizi igienici per il pubblico purché realizzati per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

C. Rispetto alle opere di presa

Per le opere di captazione d'acqua (pozzi e sorgenti) degli acquedotti pubblici o di uso pubblico ai sensi del D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18 agosto 2000 n° 258, è stabilita un'area di salvaguardia suddivisa in zona di tutela assoluta e zona di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è di 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- la zona di rispetto ha un'estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.

All'interno della zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Modifiche alle perimetrazioni della zona di tutela assoluta e zona di rispetto, di cui al precedente 1° comma, potranno essere effettuate esclusivamente tramite indagini specifiche basate su criteri idrogeologici che definiscano in dettaglio la tipologia di sorgente o pozzo, le caratteristiche dell'acquifero (permeabilità, trasmissività, direzione di deflusso della falda, tempo di permanenza delle acque nel sottosuolo, ecc.), la zona di alimentazione della sorgente, gli eventuali centri di pericolo, l'eventuale interconnessione con corpi idrici superficiali, ecc...

Nelle aree di rispetto sopraelencate è prescritto il divieto di edificazione e di ogni utilizzazione del suolo che possa interferire con l'acquifero; movimenti di terra superiori alle normali cure agronomiche saranno ammissibili previa perizia idrogeologica che garantisca sulle conseguenze sulla falda.

Nelle aree di rispetto sono invece ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sempre che questi interventi non siano finalizzati allo svolgimento delle attività elencate al precedente 2° comma.

D. Rispetto agli impianti di depurazione

Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml 100; tale fascia è ridotta a ml 20 nel caso tali impianti siano coperti, mentre le vasche settiche tradizionali e di tipo Imhoff, per insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani e a 5000 mc, determinano una fascia di rispetto di ml 10,00 compatibilmente con le

normative vigenti in materia . In tali aree è inibita l'edificazione di nuovi volumi.

Le aree dovranno essere asservite alle proprietà degli impianti protetti; in esse il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia indicherà le essenze da piantumare.

Non sarà ammessa alcuna nuova edificazione se non quella necessaria all'allestimento di eventuali servizi pubblici.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti tipi di intervento:manutenzione ordinaria e straordinaria,risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia con ampliamento una-tantum del 20% del volume preesistente per adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale-distributivo purchè non comporti aumento del carico antropico.

Rispetto alle condotte idriche principali o ai collettori fognari principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di 3 mt dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste.

E. Fasce di rispetto di fiumi, canali, torrenti, rivi

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive; la conservazione dello stato naturale e delle coltivazioni agricole ed ove occorre la realizzazione di parcheggi pubblici; negli edifici esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.

F. Aree soggette a vincolo idrogeologico

Sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che non alterino l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'Art. 7 del R.D. 30/12/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale. Nelle zone di cui al presente punto si applicano i disposti degli Artt. 30 e 31 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, L.R. 12/8/1981 N. 27 e L.R. n. 45/89.

G. Ambiti territoriali da consolidare, ai sensi della L. n. 64/74

All'interno di questi ambiti nessun intervento edilizio, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, può essere eseguito senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Tecnico della Regione.

H. Rispetto alle linee elettriche.

La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.M. 21.3.1988 e D.P.C.M. 23.4.1992.

In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le seguenti distanze, da qualunque conduttura di linee elettriche aeree e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche:

- a) linea a 132 KV: ≥ 15 m.;
- b) linee a 220 KV: ≥ 18 m.;
- c) linee a 380 KV: ≥ 28 m.;

- d) per linee a tensione nominale compresa tra 132 e 380 KV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate;
- e) per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16.1.1991.

In tutto il territorio comunale non è consentito realizzare nuove linee elettriche aeree ma dovranno essere completamente interrato.

Dovranno altresì essere interrate le linee aeree esistenti in seguito ad interventi di loro rifacimento o ristrutturazione.

Nei casi in cui ai due precedenti commi devono essere adottate le seguenti distanze:

- mt. 3,00 per parte rispetto all'asse linea relativamente alla costruzione di manufatti;
- mt. 6,00 parte rispetto all'asse linea relativamente alla piantumazione di alberi.

Inoltre le linee interessate non dovranno interessare le aree in dissesto risultanti nella Tav.3 Carta geomorfologica allegata al P.R.G.C.

K) Rispetto alla rete del metano

Ai lati della condotta di adduzione del metano ("metanodotto") è vietata la realizzazione di qualsiasi opera edilizia a distanza inferiore a mt. 18,50 misurati in senso orizzontale ed ortogonale tra l'asse della condotta ed i fabbricati fatte salve ulteriori riduzioni se autorizzate dall'Ente erogatore del servizio.

Oltre l'anzidetta fascia e fino ad una distanza di metri cento dalla tubazione, ogni opera edilizia è soggetta alla preventiva autorizzazione della società erogatrice, che stabilisce l'effettivo distacco richiesto secondo il disposto del D.M. 24.11.1984 (supplemento ordinario al G.U. n. 12 del 25.01.1985) tenuto conto del tipo di opera in progetto, della specie della condotta, della pressione di esercizio, della natura del terreno e dei relativi manufatti di protezione.

E' data applicazione ai disposti dell'art. 27, comma 12, della legge regionale 5-12-1977 e s.m.i., e dell'art. 1 della L. n. 431 del 8-8-1985.

ART. 15 - DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO E PERTINENZE

In tutto il territorio comunale i proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente **nel rispetto dell'art.105 del Nuovo Regolamento Edilizio.**

~~Pertanto tutti gli edifici e le relative pertinenze che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, e di decoro, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'Autorità Comunale potrà imporre, entro un termine prestabilito, al proprietario o agli altri soggetti titolari di un diritto reale, l'esecuzione dei lavori che risultino indispensabili per l'eliminazione degli inconvenienti suindicati quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, realizzazione o completamento di muri di tamponamento, cornici, balconi, copertura, infissi, tinteggiatura, etc. con particolare riguardo all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile, sotto l'aspetto del decoro architettonico, compatibile con il tessuto urbanistico circostante disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo e devono essere rimborsate al Comune entro 15 giorni dalla richiesta in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n° 639.~~

~~Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, dovranno essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurare o consentire lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbandono di materiali o di rifiuti.~~

~~Ove le condizioni delle suddette aree siano degradate tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone l'Autorità Comunale potrà imporre, entro un termine prestabilito, al proprietario o agli altri soggetti titolari di un diritto reale, l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo e devono essere rimborsate al Comune entro 15 giorni dalla richiesta in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n° 639.~~

~~Per quanto qui non specificato valgono le prescrizioni contenute all'art. 33 del Regolamento Edilizio.~~

ART. 16 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Nella realizzazione delle opere pubbliche previste nel P.R.G. e graficamente riportate sulle tavole dello stesso, sono consentite modificazioni di tracciato per eventuali strade in progetto rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo, purché queste avvengano all'interno della fascia di rispetto prestabilita.

~~A norma dell' 8° comma, lettera g. dell'art. 17 della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale su aree a destinazione specifica per la realizzazione di attrezzature pubbliche, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.~~

L'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico medesimo ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

ART 17 – PERMESSO DI COSTRUIRE, E DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' TITOLI ABILITATIVI

~~Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività, secondo le norme legislative vigenti.~~

~~Qualora l'intervento oggetto di permesso di costruire o D.I.A. non venga ultimato nel termine di validità dello stesso o nei termini della eventuale successiva proroga, l'Autorità Comunale potrà imporre il completamento dei lavori con particolare riguardo all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile sotto l'aspetto del decoro architettonico compatibile con il tessuto urbanistico circostante disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo.~~

Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di leggi precettive nazionali e regionali che regolano la materia, è sottoposta ai seguenti titoli abilitativi :

- a) Attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. definita nel "Glossario Edilizia Libera" di cui all'art. 1, comma 2 del D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016 nel rispetto dei seguenti limiti:**

- le opere descritte ai numeri 47 e 48, del predetto Glossario, dovranno sottostare ai seguenti parametri:
 - Superficie coperta complessiva non superiore a mq. 8,00 (si intende quale sommatoria delle predette due tipologie di opere) al servizio di ogni singola unità abitativa;
 - Altezza e distanze da osservare da pareti finestrate e confini di proprietà come da artt. 13.2 e 13.3 delle N.T.A.
 - In relazione ai materiali da usare si prescrive: pareti di tamponamento perimetrali e coperture in legno, sovrastante impermeabilizzazione con tegole canadesi,
 - le opere descritte ai numeri 44 e 46, del predetto Glossario, dovranno sottostare ai seguenti parametri:
 - Superficie coperta complessiva non superiore a mq. 8,00 (si intende quale sommatoria delle predette due tipologie di opere) al servizio di ogni singola unità abitativa;
 - Altezza e distanze da osservare dai confini di proprietà come da art. 13.3 delle N.T.A.
 - In relazione ai materiali da usare si prescrive: strutture con elementi in legno o ferro prive di pareti di tamponamento perimetrali; coperture in vegetazione rampicante, tessuti, cannicciati o policarbonato traslucido.
- b) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis;
- c) Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10;
- d) Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22
- e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23;
- f) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis.

ART. 18 - AREE E FABBRICATI COSTITUENTI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano e precisamente:

- Chiesa Parrocchiale di S. Giovanni Battista - Capoluogo
- Chiesa della Madonna del Pilone (p.zza Don Arnaldi) - Capoluogo
- Chiesa S. Rocco - Capoluogo
- Chiesa S. Elisabetta - Capoluogo
- Torre Civica - Capoluogo
- Cappella S. Giuseppe lungo strada com.le Lequio Tanaro -Capoluogo
- Chiesa S. Romano - fraz. Masanti
- Santuario della Mellea - fraz. Mellea
- Chiesa S. Roberto - fraz. Viaiano
- Chiesa S. Anna - fraz. Naviante
- Cappella S. Rocco - fraz. Naviante
- Cappella di S. Nicolao lungo strada provinciale delle Langhe.

Su tali edifici, qualunque sia l'area in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui ai commi 4', lett. a) e 8° dell'Art. 24, L.R. 56/77 e s.m., nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

Per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, ma individuati come aventi valore storico-artistico il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato al parere-vincolante degli organi regionali competenti di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.

Vengono individuate, inoltre, due aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico: una circostante il Santuario della Mellea, compresa fra la sponda sinistra del fiume Tanaro, la strada provinciale e la strada comunale di fraz. Mellea e l'altra circostante la Chiesa di S. Nicolao.

Queste aree, ai sensi del già citato art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal P.R.G.C.

Sono considerate inedificabili, ai sensi del 7° comma punto a) art. 13 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. le dorsali collinari, pertanto non sono consentite nuove costruzioni il cui punto più alto qualunque esso sia superi l'altezza delle linee orizzontali condotte dalla sommità o profilo delle dorsali collinari stesse. Sono fatti salvi gli interventi previsti dalle presenti norme per gli edifici esistenti ivi compresi gli eventuali ampliamenti consentiti.

Sono considerate altresì inedificabili le aree coltivate a vigneto, ad esclusione delle aree che sono oggetto di trasformazione urbanistica con la Variante Strutturale n° 11, ai sensi del 7° comma punto a) art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.; in esse è obbligatorio il mantenimento ed il miglioramento delle colture in atto. E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati "ciabot" per il deposito degli attrezzi aventi le seguenti caratteristiche:

H max = mt. 2,80

S.C. max = mq. 15

R.C. max = 1,5%

Numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

Dovranno essere in muratura intonacata o mattoni a vista e il manto di copertura in cotto e gli infissi in legno. Non è ammessa la copertura piana. Potranno essere ubicati rispetto ai fabbricati ad ai confini di proprietà secondo la norma in materia contenute nel Codice Civile.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 18 bis - NORME DI RISPETTO ESTETICO-AMBIENTALE E RIGUARDANTI TIPI E USI DEI MATERIALI E LORO MODO DI COMPORSI: (VEDI ART.129 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO)

1) Area di centro storico:

Per i nuovi interventi edificatori e sui fabbricati esistenti sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- a) ~~dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente; in particolare dovrà essere posta attenzione all'impianto architettonico preesistente al fine di preservare eventuali elementi architettonici significativi o di pregio (archi, pilastrature, cornicioni tipici della zona, ecc.);~~
- b) ~~le facciate dovranno essere finite ad intonaco con tinteggiatura di buona qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante, con la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale; sono vietate tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno, le finiture a "paramano" ed in materiali plastici (durite ecc.);~~
- e) ~~le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo maggiormente riscontrabile nell'ambito circostante. Per questi interventi dovrà essere utilizzata esclusivamente la pietra con esclusione dei marmi. Ad esclusione delle aperture al piano terreno non sono ammesse le riquadrature delle aperture ai piani superiori, se non con intonaco a rilievo od a sola tinta;~~
- d) ~~i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale, gli sporti del tetto realizzati con passafuori in legno, il manto di copertura nella parte inferiore dovrà essere "a vista", non è ammessa la "perlinatura" od alcun~~

- ~~rivestimento della parte inferiore ed a vista del cornicione; le gronde dovranno essere in rame o lamiera preverniciata di colore marrone o testa di moro;~~
- ~~e) le coperture dovranno essere realizzate a falde semplici, con manti in coppi tradizionali. Le pendenze dovranno essere compatibili con quelle degli edifici esistenti e preesistenti, nel caso di rifacimento del tetto, non sono ammessi nuovi camini realizzati con elementi prefabbricati o in fibrocemento. Non sono parimenti ammesse coperture piane;~~
- ~~f) sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda nonché la realizzazione di abbaini, realizzati con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione massima dell'apertura non superiore a ml. 1,00 di larghezza e arretrati di almeno ml. 2,00 dal filo esterno del cornicione. Le citate aperture dovranno essere realizzate in corrispondenza delle finestrate poste ai piani inferiori;~~
- ~~g) i serramenti dovranno essere realizzati in legno; le vetrine degli eventuali esercizi commerciali od uffici posti al piano terreno potranno essere realizzati in legno, in ferro od in alluminio (escluso il tipo anodizzato) finiti con elettroverniciatura in tinta marrone o testa di moro. I serramenti di sicurezza per i predetti locali posti al piano terreno, saranno ammessi solo del tipo a maglia aperta. Sempre per le aperture poste al piano terreno inerenti autorimesse o magazzini, i serramenti dovranno essere realizzati in legno o ferro con rivestimento esterno in legno;~~
- ~~h) i balconi dovranno essere eseguiti con lastre di pietra o solettina in c.a. con modiglioni in pietra o c.a. sagomato; le ringhiere dovranno essere in ferro, a linee semplici e tradizionali, coerenti con quelle originali presenti nella zona;~~
- ~~i) nei casi di minimi ampliamenti previsti dal P.R.G. e nelle ricostruzioni, le aperture (sia in larghezza che in altezza) dovranno essere conformate e~~

distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti;

- j) è escluso l'impiego di avvolgibili, di qualunque materiale, mentre dovranno essere utilizzate per la chiusura delle aperture (ad eccezione delle norme per le aperture poste a piano terra) esclusivamente persiane o gli scuri tipici della zona;
- k) dovranno essere preservati e conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G. di Strumenti Urbanistici Esecutivi o della Commissione Edilizia Comunale;
- l) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; le nuove pavimentazioni ed il ripristino di quelle esistenti dovranno essere realizzate, sia su suolo pubblico che privato, con ciottoli od altri materiali lapidei, in terra battuta od anche con materiali prefabbricati, con la preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale. Eventuali marciapiedi esistenti di particolare pregio e valore ambientale dovranno essere ripristinati e mantenuti;
- m) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, pensiline, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G..

2) Aree residenziali esistenti, di completamento, di nuovo impianto, aree turistico ricettive, aree agricole e Nuclei Rurali:

Per i nuovi interventi edificatori e sui fabbricati esistenti sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- a) la composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti;

- ~~b) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;~~
- ~~e) è escluso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato;~~
- ~~d) le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore con la preventiva approvazione della Commissione Edilizia; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro, od in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista;~~
- ~~e) nel caso di recupero residenziale del piano sottotetto, già adibito a funzioni non residenziali (ex fienili, ecc) è vietato il tamponamento sul filo esterno delle aperture esistenti che potranno essere chiuse con vetrate e infissi in legno o elementi metallici verniciati: è vietato l'uso di alluminio anodizzato; eventuali opere murarie dovranno essere realizzate in arretramento al fine di preservare visivamente l'impianto architettonico originario della facciata;~~
- ~~f) le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile liscio o spruzzato;~~
- ~~g) i cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto d);~~
- ~~h) le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi con tegole curve. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare "energie alternative" avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona; relativamente ai manti di copertura degli edifici a destinazione~~

~~residenziale, ubicati in zona agricola, dovranno essere utilizzati i coppi alla piemontese. E' ammesso un solo ordine di abbaini, di forma regolare simili a quelli esistenti nell'ambito circostante che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati;~~

~~i) i serramenti compresi i portoni d'accesso dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato; non è consentito, limitatamente ai fabbricati ubicati in area agricola e nei Nuclei Rurali, l'impiego di avvolgibili;~~

~~j) le vetrine degli eventuali esercizi commerciali posti al piano terra devono essere in legno o in elementi metallici verniciati. Relativamente ai serramenti di chiusura delle vetrine sono consentiti quelli a maglia aperta. E' vietato l'uso di alluminio anodizzato. I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali; non sono ammesse tipologie provenzali o simili;~~

~~k) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrisco su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino. La concessione del certificato di abitabilità sarà subordinata alla preventiva sistemazione delle aree libere ed allo sgombero totale di tutte le macerie. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc) affinché non defluiscano sulle~~

~~strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;~~

- ~~l) In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione, specificando, quelli da abbattersi per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare: tale situazione dovrà pure risultare da fotografie. Comunque gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti;~~
- ~~m) l'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi stradali principali di collegamento fra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata prioritariamente con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza;~~
- ~~n) le insegne o scritte luminose murali o meno saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale.~~
- ~~o) l'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari, e posizionato sulla falda del tetto non prospiciente la pubblica via o piazza previa comunicazione al Comune secondo quanto stabilito dalla legge n. 249 del 31.7.1997.~~

ART. 19 - AREE RESIDENZIALI SATURE CON INTERVENTI FINO
ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

In queste aree sono ammesse le destinazioni di cui all'art.7,2° comma lett. a),b),e),g) e **devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

Sugli edifici compresi in tale ambito normativo individuati sulla Tav. 31/V18 "Zonizzazione del Nucleo Antico scala 1:1.000" sono consentiti - mediante Denuncia di inizio attività (D.I.A.) o permesso di costruire - gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B così come indicati sulla suddetta tavola di P.R.G.C. Non è, comunque, ammesso intervento di demolizione e ricostruzione. Dovrà, inoltre, essere garantita la conservazione e la valorizzazione dei prospetti sulla piazza Vittorio Emanuele e la salvaguardia degli elementi ' architettonici di particolare pregio (fronti, androni) per gli edifici appositamente segnalati sulla predetta tav. 31/V11 "Zonizzazione del Nucleo Antico", scala 1:1.000.

Sugli edifici compresi in tali ambiti normativi, individuati fuori dal Nucleo Antico, sulla tavola 33/V18 "Zonizzazione del Capoluogo", scala 1:2.000 sono consentiti - mediante Denuncia di inizio attività (D.I.A.) o permesso di costruire - gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.

E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.

Le aree libere non sono edificabili fatta eccezione per quanto previsto al successivo 9° comma del presente articolo; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali pertinenze interrato, anche private, al servizio dell'edificazione esistente" nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste.

Tutte le aree di questo tipo costituiscono "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti della legge 5-8-1978, n. 457.

E' sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457-1978.

Gli ambiti di P.di R., che dovranno comprendere uno o più comparti minimi d'intervento, saranno definiti con deliberazioni consiliari, ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77. Ogni ambito dovrà comprendere almeno tutte le unità immobiliari costituenti un unico fabbricato.

Sono inoltre sempre possibili ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale; tali ampliamenti sono consentiti una-tantum per integrazioni igieniche e tecniche e solo quando non esistano altre parti rustiche del fabbricato recuperabili a tali fini.

All'interno del Centro Storico tali ampliamenti, laddove ammissibili, non debbono essere effettuati verso spazi pubblici.

Le attività artigianali di tipo D.R. potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di uniformare la nuova costruzione all'impianto tipologico esistente, entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta risultante, computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 60% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare 1/2 della superficie coperta esistente alla data di adozione del Piano Preliminare, con un massimo di 300 mq.;
- la distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere non minore di metà dell'altezza dell'edificio, e comunque mai minore di mt. 5,00; potrà essere consentita la costruzione a confine previo assenso del confinante; la distanza da pareti finestrate non minore di mt. 10,00; la distanza da strade di qualsiasi tipo è fissata in mt. 10; nel caso di prolungamenti di edifici esistenti potranno essere mantenuti gli allineamenti stradali preesistenti, salvo la prescrizione, da parte del Sindaco, di nuovi allineamenti;
- la costruzione dovrà essere eseguita con materiali e finiture che si inseriscano decorosamente nel tessuto edilizio circostante come prescritto all'art. ~~18-bis~~; **129 del Regolamento Edilizio.**

Le attività agricole di tipo E.R. potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di uniformare la nuova costruzione all'impianto tipologico esistente, entro i seguenti limiti:

- l'ampliamento della residenza rurale, consentito una tantum, non potrà superare il 20% del volume residenziale esistente, con un massimo di 90 mc.;
- l'ampliamento dei locali e delle infrastrutture per la conduzione del fondo come tettoie, depositi a ricovero macchine, è consentito sino a raggiungere il rapporto massimo di copertura di 1/2, computando tutti i fabbricati, compresi quelli destinati a residenza, insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà dell'azienda;

- la distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere non minore di metà dell'altezza dell'edificio, e comunque mai minore di mt. 5,00; potrà essere consentita la costruzione a confine previo assenso del confinante; la distanza da pareti finestrate non minore di mt. 10,00; la distanza da strade di qualsiasi tipo è fissata in mt. 10,00; nel caso di prolungamento di edifici esistenti potranno essere mantenuti gli allineamenti stradali preesistenti, salvo la prescrizione, da parte del Sindaco, di nuovi allineamenti;
- in ogni caso sono esclusi l'ampliamento di stalle esistenti, la costruzione di nuove stalle e, in genere, di tutti i ricoveri per animali, e concimaie;
- le costruzioni dovranno essere eseguite con materiali e finiture che si inseriscano decorosamente nel tessuto edilizio esistente.

Previa delibera consiliare soggetta al solo controllo di legittimità, sono consentite modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica non riguardano edifici ed aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

La disposizione non si applica alle unità edilizie comprese negli elenchi di cui alle leggi n. 1497-39 e 1089-39.

Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui alle leggi 1497-39 e 1089-39 e all'art. 9 della L.R. 56-77, o comunque individuati come tali dal P.R.G., sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; la relativa autorizzazione è subordinata alla acquisizione dei pareri di cui alle vigenti leggi.

I progetti relativi ad interventi edilizi riguardanti gli edifici di cui al precedente comma, dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

- 1) rilievo particolareggiato dello stato di fatto in scala 1:100 e/o 1:50, che valga ad evidenziare gli elementi tipologico strutturali (volte, soffittature, scale, fondazioni), e ad indicare gli affreschi, le edicole, le pavimentazioni, i rivestimenti, gli infissi, le ringhiere, i materiali usati per gradini, soglie, portali, davanzali, ecc.;
- 2) dati quantitativi dello stato di fatto (consistenza in me. e in superficie di pavimento);
- 3) rilievo planoaltimetrico in scala 1:100 o 1:200;
- 4) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, e di ogni elemento di arredo urbano esterno (fontane, pozzi, gradinate, ecc.);
- 5) eventuale documentazione storica (progetti edilizi, planimetrie, rilievi, stampe, fotografie);
- 6) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 7) relazione analitica delle operazioni che si intendono eseguire e delle destinazioni d'uso previste.

Gli eventuali strumenti urbanistici esecutivi ricomprendenti edifici di cui ai due commi che precedono devono essere corredati, oltre che degli elaborati previsti dagli artt. 39 e 41/bis, 45 della legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni, dagli indirizzi progettuali degli interventi edilizi in scala non inferiore all'1:20.

Nei casi ammessi di ampliamento e/o mutamento di destinazione d'uso dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in

ragione di 10 mq ogni 75 mc di ampliamento o mutamento d'uso per le destinazioni residenziali; 10 % della superficie fondiaria per le destinazioni artigianali; 80% della superficie lorda di pavimento per terziario privato, con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento (vedi art. 21).

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 20 - AREE RESIDENZIALI CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INCLUSE NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE

Le presenti aree sono quelle delle Frazioni Masanti, Mellea, Naviante, Viaiano. **In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

Nelle aree di questo tipo sono consentiti gli interventi *e le destinazioni* di cui al precedente art. 19.

E' altresì consentita la realizzazione di nuovi fabbricati rurali di abitazione secondo le norme relative all'edificazione nelle aree agricole di cui ai successivi artt. 31, 34, 36 e 38.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole esistenti all'interno di dette aree potranno essere recuperati per altre destinazioni applicando le disposizioni previste al successivo art. 36.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 20 BIS - AREE RESIDENZIALI A CAPACITÀ INSEDIATIVA
ESAURITA

Le aree residenziali a capacità insediativa esaurita sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 con apposita grafia. **In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.

In esse sono previste le funzioni residenziali e quelle connesse con la residenza come previsto all'art. 7.

Sugli edifici residenziali esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

- a) intervento di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Quest'ultimo intervento ammette l'incremento max di cm. 100 della linea di gronda e di colmo per edifici sino a 4 piani f.t.;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 900 mc complessivi e nei limiti dell'indice fondiario (If) di 1,5 mc/mq, con altezza max di ml. 8,50 o quella esistente se superiore;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici residenziali non monofamiliari con incremento del 30% della volumetria residenziale esistente purchè:
 - non venga superato l'indice fondiario If di 2 mc/mq e l'altezza max di 10,50 ml., o quella esistente se superiore; .

- in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le eventuali previsioni di allineamento stabilite topograficamente dal P.R.G.C., o definite in sede di rilascio della concessione ovvero è consentita la ricostruzione mantenendo l'allineamento preesistente definito dalla Commissione Edilizia;
- d) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nell'area;
 - e) modesti ampliamenti delle abitazioni, contenuti nella misura massima di mq. 30 di Sul per ogni fabbricato, limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nei casi non contemplati in b) e c);
 - f) allacciamenti ai pubblici servizi;
 - g) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
 - h) esecuzione di autorimesse fino al raggiungimento della quota di 1mq/10mc. di costruzione residenziale, al lordo delle Sun analoghe esistenti.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti b), c), e), si intendono non cumulabili reciprocamente.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alle lettere b) e c) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Negli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) e nei casi di mutamento di destinazioni d'uso di cui alla lettera d) dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in ragione di 10 mq ogni 75 mc di ampliamento o mutamento d'uso per le destinazioni residenziali; 10% della superficie fondiaria per le destinazioni artigianali; 80% della superficie lorda

di pavimento per terziario privato, con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento (vedi art. 21).

Sono inoltre ammesse le autorimesse collettive e private non pertinenziali da realizzarsi, limitatamente ad un piano nel sottosuolo previo verifica di compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto geologico e statico.

Le attività artigianali di tipo D.R. potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di uniformare la nuova costruzione all'impianto tipologico esistente, entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta risultante, computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 60% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare 1/2 della superficie coperta esistente alla data di adozione del Piano Preliminare, con un massimo di 300 mq.;
- la distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere non minore di metà dell'altezza dell'edificio, e comunque mai minore di mt. 5,00; potrà essere consentita la costruzione a confine previo assenso del confinante; la distanza da pareti finestrate non minore di mt. 10,00; la distanza da strade di qualsiasi tipo è fissata in mt. 10; nel caso di prolungamenti di edifici esistenti potranno essere mantenuti gli allineamenti stradali preesistenti, salvo la prescrizione, da parte del Sindaco, di nuovi allineamenti;
- la costruzione dovrà essere eseguita con materiali e finiture che si inseriscano decorosamente nel tessuto edilizio circostante

Sul fabbricato contrassegnato con la sigla DR2 nell'ambito residenziale di completamento n° 8 in considerazione dello stato di fatiscenza è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto

planovolumetrico. Dovrà essere previsto l'arretramento rispetto alla strada comunale Via Fornace di circa mt. 3 per eliminare la strozzatura esistente.

Sui due fabbricati contrassegnati con le lettere A e B è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque non superiore a mq 200 per fabbricato. Inoltre è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 21 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ATTUABILI CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Sono gli ambiti costituiti da aree parzialmente edificate, dotate di opere di urbanizzazione, da edificare in termini di completamento, con destinazione prevalentemente residenziale e quelle “ connesse con la residenza “ limitatamente alle attività indicate ai numeri 1),5),6),8),9),10),11),12),13),14),15),nell’art.7,3°comma : nei lotti liberi sono consentiti interventi di nuova costruzione, mediante il permesso di costruire diretto.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato nella misura di 0,80 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5,00, potrà essere consentita la costruzione a confine previo assenso scritto del confinante.

Ogni intervento dovrà inoltre rispettare la normativa riportata nell'allegata tabella e **le prescrizioni contenute nell’art.129 del Regolamento Edilizio.**

La cessione gratuita di area per opere di urbanizzazione è pari a 10 mq ogni 75 mc e potrà essere ceduta a discrezione dell'Amministrazione Comunale anche su aree esterne al lotto previste a servizi nel P.R.G. ovvero in tutto o in parte monetizzata.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Sul fabbricato contrassegnato con la sigla DR2 in considerazione dello stato di fatiscenza è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico. Dovrà essere previsto l'arretramento rispetto alla strada comunale Via Fornace di circa mt. 3 per eliminare la strozzatura esistente.

Sui due fabbricati contrassegnati con le lettere A e B è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque non superiore a mq 200 per fabbricato. Inoltre è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 22 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILI
CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E/O PERMESSO DI
COSTRUIRE CON CONVENZIONE

Sono le aree libere, non dotate di opere di urbanizzazione, da edificare con interventi di nuovo impianto, con destinazione prevalentemente residenziale e quelle “ connesse con la residenza”di cui all’art.21,1°comma che precede . **In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell’art.129 del Regolamento Edilizio.**

In esse il P.R.G.C. si attua di norma per mezzo di Piani Esecutivi Convenzionati, (di cui all'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. estesi a tutta l'area od ai sub-ambiti individuati sulla cartografia di Piano ovvero con specifica Delibera di Consiglio, senza che ciò costituisca variante al Piano) o con permesso di costruire con convenzione di cui all'art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. come risulta nelle Tabelle di Zona.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nelle tabelle di zona.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10 sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblico o privata con previsioni planovolumetriche; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5.

Lo strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) dovrà individuare all'interno dell'area, una quantità minima di spazi pubblici nella misura di 25 mq per abitante insediabile, ai sensi dell'ari. 21 L.R.n. 56/77 e s.m.i. fatto salvo diversa prescrizione contenuta nelle tabelle di zona e nella Tavola di Piano n°33/V11.

Nell'ambito di Piano Esecutivo Convenzionato indicato per le aree contrassegnate con la sigla AE 1, ~~AE3~~ e AE 4, le aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche in progetto sono vincolate nelle posizioni indicate sulla Tavola 33/V11.

Negli altri ambiti le aree a servizi devono essere accorpate in unica soluzione senza frammentazioni e devono garantire un'agevole e immediata accessibilità.

La viabilità di collegamento tra la B.ta Mellea Inferiore e l'area residenziale AE9a in B.ta Mellea Superiore dovrà essere progettata con una larghezza pari a mt 7,50 così ripartiti: mt 6,00 viabilità veicolare + mt 1,50 viabilità pedonale; il tracciato individuato sulla tavola di Piano (tav. n. 35/V19) potrà subire limitate modifiche entro una fascia di mt 5,00. Nell'area di nuovo impianto della frazione Mellea AE9a potranno essere realizzate abitazioni uni-bifamiliari - sono escluse case a schiera - a due piani fuori terra o piano rialzato e mansarda. Le tipologie dovranno conformarsi a quelle tipiche della zona, utilizzando i materiali della tradizione locale.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Relativamente al fabbricato residenziale abbandonato ubicato in frazione Masanti contrassegnato con la sigla DR, in considerazione dello stato di totale fatiscenza, è consentito con PEC l'intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico da eseguirsi sui mappali 347 e 171 del foglio 17. Il suddetto PEC è sottoposto alle seguenti prescrizioni aggiuntive:

- Parcheggi privati = 1 mq/10 mc
- Parcheggi pubblici = 5 mq /90 mc

- Verde pubblico = 10 mq / 90 mc
- H max = n° 2 piani fuori terra (mt 6,50)
- Uso dei materiali e tipologia = vedi art. 18 bis punto 1
- Parte della volumetria esistente (mc 576) dovrà essere utilizzata nel lotto di completamento sottoposto a permesso di costruire convenzionato ubicato in loc. Pianceretto
- Lo Strumento Urbanistico Esecutivo definirà la cessione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio e verde pubblico le quali devono essere prioritariamente localizzate all'interno della perimetrazione del PEC stesso salvo diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale;
- A discrezione dell'Amministrazione Comunale in alternativa alla cessione o al convenzionamento all'uso pubblico di cui al punto precedente è consentita la monetizzazione totale o parziale delle aree a verde pubblico.
- L'intero ambito soggetto a SUE è da redigere contestualmente a quello dell'adiacente area turistico-ricettiva, ovvero è ammessa la progettazione di SUE per singoli ambiti purchè all'interno di un progetto d'insieme che comprenda entrambi gli ambiti.

La convenzione, relativa al lotto edificabile attuabile con permesso di costruire convenzionato, individuato in loc. Pianceretto con in numero AE6, dovrà prevedere: l'allargamento della viabilità provinciale secondo le indicazioni topograficamente riportate (potranno essere apportate lievi modifiche per un migliore adeguamento alla realtà dei luoghi in accordo con l'Amministrazione Comunale), la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico degli spazi a verde e a parcheggio individuati cartograficamente ed ogni altra opera ritenuta necessaria in sede di allestimento dell'area e zone limitrofe, su indicazione dell'Amministrazione Comunale. Le aree a servizi cartografate sulla Tavola di

Piano 33/V17 possono essere diversamente localizzate, in sede di presentazione di Strumento Esecutivo, fermo restando la quantità risultante dalla cartografia di piano.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 23 - AREE PRIVE DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Il PRGC individua come tali le parti del territorio comunale di impianto più o meno recente, con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianali, che risultano prive di valori ambientali diffusi e sono caratterizzate da disordine del tessuto insediativo ed abbandono di edifici con impossibilità del recupero dei medesimi. **In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

In tali aree sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di residenza civile e quelle “connesse con la residenza” nei limiti di cui all'art.21,1° comma . I tipi d'intervento previsti e/o consentiti, sono i seguenti:

a) in assenza di strumento urbanistico esecutivo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;

b) in presenza di strumento urbanistico esecutivo (Piano

Particolareggiato e/o Piano di Recupero) formato e approvato ai sensi degli artt. 38 - 39 - 40 - 41 bis della L.R. 56/77 e artt. 28 – 30 della Legge 5.8.78 n. 457:

- ristrutturazione urbanistica (mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero);

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà rispettare i parametri definiti nelle Tabelle di Zona.

Per l'area D ogni tipo di intervento da attuarsi mediante P. di R. o Piano particolareggiato dovrà prevedere il rispetto degli standard di parcheggio e verde attrezzato, pubblico o di uso pubblico, pari a 6 mq per abitante teorico insediabile.

Per l'area "M" ogni tipo di intervento da attuarsi mediante P. di R. o Piano particolareggiato dovrà prevedere il rispetto degli standard di parcheggio e verde attrezzato, pubblico o di uso pubblico, pari a 7,5 mq per abitante teorico insediabile; per le destinazioni diverse da quella residenziale, comunque compatibili, dovranno essere previste le aree a servizio secondo le quantità prescritte per legge.

Le aree a servizio di cui ai precedenti due commi potranno essere monetizzate (parzialmente o interamente) unicamente nei casi in cui, a giudizio del Comune, il sedime libero dalla costruzione non consenta la realizzazione di parcheggi e aree verdi in modo funzionale.

Le Tabelle di Zona specificano, per ciascuna area, i parametri secondo i quali devono essere redatti i diversi Piani Esecutivi.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

~~ART. 23 Bis - AMBITO DI RECUPERO R1 (STRALCIATO)~~

ART. 23 Ter - AREE A VERDE PRIVATO

Rappresentano le aree intercluse nelle zone urbanizzate o urbanizzande.

In esse sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale privato e per l'impianto di colture da orto.

Il suolo non può essere impermeabilizzato per più di un decimo della superficie interessata.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 23 Quater - AREE DI RISPETTO ALL'ABITATO

Le aree di rispetto all'abitato sono individuate nella Cartografia di Piano con apposita grafia.

In tali aree è di norma vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

In tali aree sugli edifici esistenti sono consentiti generalmente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente quando concessi dalla normativa di zona agricola.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 24 - NORME GENERALI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ'
PER LE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI E TERZIARI

Nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione nè il recupero edilizio di costruzioni, attrezzature ed impianti di qualsiasi tipo destinate ad insediamenti produttivi che comportino il rischio di incidenti rilevanti, o il deposito o il trattamento in qualunque forma di rifiuti di qualsiasi tipo, o la combustione di rifiuti o di derivati dai rifiuti di qualsiasi tipo, o la produzione industriale - mediante termocombustione e/o gassificazione pirolitica - di energia destinata ad autoconsumo o da cedere a terzi, o che producano effetti inquinanti; nelle medesime non sono in ogni caso consentiti insediamenti che comportino i rischi, le attività o gli effetti sopra elencati, indipendentemente dalla necessità o meno di opere edilizie e dai caratteri delle stesse.

Sull'esistenza delle condizioni di cui al precedente comma, che non consentono l'intervento o l'insediamento, si pronuncia il Consiglio Comunale con apposito motivato provvedimento.

Non sono consentiti inoltre depositi e/o stoccaggi ancorchè temporanei di carcasse di veicoli fuori uso di altro rottame ferroso.

Sono fatti salvi i depositi temporanei di materiale di recupero di avanzi di lavorazione che possono essere riutilizzati nelle lavorazioni delle attività produttive.

I rifiuti provenienti dalle lavorazioni delle attività produttive possono essere immagazzinati in attesa del periodico smaltimento in discarica nel rispetto dei modi e termini di legge.

In queste aree sono ammessi gli interventi, urbanistici ed edilizi, comportanti insediamenti ad esclusiva o prevalente destinazione ad attività terziarie e commercio al dettaglio nel rispetto dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006" di cui alla delibera di consiglio comunale n°10 del 18/04/2009, con l'esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini di merce per vendita all'ingrosso e comunque gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.

Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, comportanti insediamenti a destinazione produttiva, industriale ed artigianale, sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.

In particolare, tale verifica deve riguardare;

- 1) la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali; da reperirsi nella quantità necessaria alle esigenze produttive;
- 2) la disponibilità di adeguate fonti energetiche;
- 3) lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dalla L. n. 319/1976 e successive modifiche, nonché dalle norme integrative della precitata legge;
- 4) la fruibilità di servizi e di parcheggi nelle misure ritenute adeguate;
- 5) l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentata a regola d'arte con materiale durevole.

Negli ambiti normativi di questo tipo sono ammessi insediamenti aventi destinazioni d'uso produttiva industriale e/o artigianale. E' altresì consentita la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore, del custode dell'azienda con i relativi servizi; delle costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate, delle costruzioni connesse con le

attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, di esposizione nonché di quelli direzionali e di servizio comuni a più aziende.

Il volume residenziale non dovrà superare la densità di 1 mc/mq., computato sull'area di proprietà ai netto degli spazi pubblici esistenti e previsti e della superficie coperta dei fabbricati industriali con un massimo di metri cubi 600; metri cubi 250 sono in ogni caso sempre consentiti, il numero massimo di unità abitative è pari rispettivamente a due e una; il tutto riferito ad ogni insediamento produttivo.

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per le singole aree di cui agli artt. 25 - 26 e 27 successivi, l'edificazione nelle aree produttive deve rispettare le ulteriori disposizioni che seguono:

- a) Rapporto di Copertura = 50% della Superficie Fondiaria;
- b) Utilizzazione Fondiaria = 1,00 mq x mq di S.F.
- c) gli edifici devono distare non meno di:
 - 1) m. 6 dai cigli stradali, salve le maggiori distanze stabilite dal D.M. n. 1444 del 1968;
 - 2) dai confini di proprietà, in misura non inferiore alla metà dell'altezza media della corrispondente fronte, col minimo di m. 5; lo spazio corrispondente a tale distacco deve essere libero da qualsiasi costruzione, anche provvisoria;
 - 3) dalle costruzioni di terzi, in misura pari all'altezza dei propri fabbricati più alto, col minimo di m. 10;
- d) l'altezza massima misurata dal piano del cortile aziendale al piano di imposta delle coperture fatte salve prescrizioni diverse nelle singole tabelle di zona, non potrà superare:
 - 1) i m. 8 per i fabbricati destinati alla produzione; in presenza di lavorazioni tecnologiche speciali può essere concessa una maggiore

- altezza comunque non superiore a m. 10; sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche - camini - serbatoi - esalatoi - silos - ecc. - purché rientranti nelle minime dimensioni occorrenti;
- 2) i m. 8 per gli edifici destinati a uffici, attività sociali, abitazione;
- e) il numero massimo dei piani fuori terra consentiti è pari a 2; inoltre, sono ammessi altri due piani nel sottosuolo;
- f) dovrà essere destinata a verde, da formarsi con alberi di medio e alto fusto, almeno il 10% della superficie fondiaria al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.;
- g) ove le costruzioni insistano su lotti di superficie inferiore a mq. 5.000, è consentito il frazionamento in sub-lotti con fabbricazione a confine, purché la costruzione unitaria risultante nel complesso rispetti le disposizioni di cui alle lettere precedenti e lo sviluppo delle singole fronti non superi i m. 50; la presente norma trova applicazione anche quando preesistano costruzioni a confine e il richiedente il permesso di costruire stipuli col vicino idoneo atto di assenso trascritto.

In relazione all'edificazione preesistente nelle varie aree, alle caratteristiche delle attività già funzionanti, agli obiettivi di conservazione, riorganizzazione, riordino e potenziamento che si vogliono conseguire ed alle modalità e prescrizioni di intervento le aree per insediamenti produttivi vengono classificate in:

- 1) aree produttive esistenti che si confermano attuabili con permesso di costruire diretto;
- 2) aree produttive esistenti di riordino e completamento, attuabili con permesso di costruire diretto e/o permesso di costruire con convenzione;
- 3) aree produttive di nuovo impianto attuabili con S.U.E.;

Le prescrizioni particolari per le tre classificazioni suddette sono riportate nei successivi articoli.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 25 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CHE SI CONFERMANO
ATTUABILI CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

Sono le aree esistenti sul territorio Comunale all'esterno dei centri abitati, occupate da attività funzionanti e da confermare nelle attuali destinazioni d'uso, coerenti con quelle di cui al precedente art. 24, con gli insediamenti da mantenere, riordinare, ristrutturare ed ampliare.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti.

Sono pure ammesse le costruzioni di cui al 9° e 10° comma del precedente articolo 24.

Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento o ristrutturazione globale con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 2/3 della superficie fondiaria;
- 2) utilizzazione fondiaria = 1,0 mq/mq di S.F.
- 3) la distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza media del corrispondente fronte e mai inferiore a mi. 5,00;
- 4) la distanza minima dal ciglio stradale: mi. 6,00;
- 5) altezza massima pari a mt. 14 per i fabbricati destinati alla produzione, pari a mt. 10 per gli edifici destinati ad uffici, attività sociali ed abitazione;

- 6) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente art. 24 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 me. di costruzione,
- 7) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ed una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali pari all'80% della superficie lorda di pavimento, il 50% delle quali dovrà essere destinata a parcheggio pubblico, reperibile anche in sottosuolo, ai sensi dei disposti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 8) in caso di ampliamento e/o mutamento di destinazione d'uso dovranno essere previste le seguenti aree di cessione per servizi pubblici:
- 80% della superficie lorda di pavimento ampliata per il terziario commerciale (con superficie di vendita inferiore a mq 400, numero 3), 1° comma art. 21 L.R.56/77) e direzionale di cui almeno il 50% destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - per il terziario commerciale (con superficie di vendita superiore a mq 400) valgono le prescrizioni di cui al 2° comma, art. 21 L.R. 56/77.
 - 10% della superficie fondiaria per le attività industriali, artigianali, depositi.
- 9) le aree a servizi previste quantitativamente al precedente punto 8) se ricadono in area di proprietà del concessionario possono essere a discrezione dell'Amministrazione Comunale cedute direttamente al Comune ovvero assoggettate ad uso pubblico. Qualora l'attività produttiva non abbia in proprietà aree libere o solo in parte da destinare ad aree a servizi è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale o parziale in sostituzione della cessione previa

dimostrazione della verifica dello standard riscontrato nell'ambito circostante.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 26 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO
ATTUABILI CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

Le aree in oggetto, individuate sulla cartografia di Piano con apposita retinatura, sono quelle con destinazione d'uso prevista dall'art. 24, già occupate in parte da insediamenti esistenti da mantenere, riordinare, ristrutturare in loco od ampliare ed in parte da completare nei lotti liberi, con nuovi impianti produttivi e commercio al dettaglio nel rispetto dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006" di cui alla delibera di consiglio comunale n°10 del 18/04/2009 .e, nel rispetto degli standard a servizi previsti all'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

In queste aree sono, ad esclusione dell'area contrassegnata con il numero 1 alla tav. 33/V18, ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive e commerciali esistenti, nuova costruzione, rilocalizzazione e/o realizzazione di nuovi impianti o fabbricati di supporto per le attività operanti già nelle aree o nelle adiacenti aree dello stesso tipo, rilocalizzazioni e/o nuove realizzazioni unicamente di fabbricati di deposito, magazzini laboratori ed autorimesse a servizio di attività produttive operanti e funzionanti nelle aree compromesse del Capoluogo ed in aree immediatamente adiacenti e rilocalizzazioni e/o nuove realizzazioni di attività commerciali quali negozi, commercio al minuto e relative strutture di supporto.

Tutti gli interventi sono attuabili mediante permesso di costruire diretto ad esclusione delle aree contrassegnate sulla Tav. 33/V18 con le sigle 2/a in loc. Prella e 4 in località Pianceretto (vedi tabella di zona n°33) per le quali l'attuazione è subordinata alla stipula di convenzione ai sensi del 5° comma,

art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. Tale convenzione limitatamente all'area 4 dovrà prevedere l'allargamento della viabilità provinciale secondo le indicazioni topograficamente riportate (potranno essere apportate lievi modifiche per un migliore adeguamento alla realtà dei luoghi in accordo con l'Amministrazione Comunale), la dismissione degli spazi a parcheggio individuati cartograficamente ed ogni altra opera ritenuta necessaria in sede di allestimento dell'area e zone limitrofe, su indicazione dell'Amministrazione Comunale. Nella predetta area contrassegnata con il n° 4 è consentita la realizzazione di un edificio residenziale non superiore a mc 650 in aggiunta a quanto previsto all'art.24,10° comma. La predetta volumetria proviene dall'edificio ubicato in Via Asilo e sottoposto all'intervento di " Demolizione con rilocalizzazione".

Tutti gli interventi suddetti dovranno rispettare, oltre ai parametri previsti nelle tabelle di zona, le seguenti norme e prescrizioni:

- 1) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 24 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 2) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 10% della superficie fondiaria di cui il 50% a parcheggi pubblici .


Nell'area n. 1, soggetta al vincolo di inedificabilità con parere Prot. n. 2936/GEO del 22.07.1993 della Regione Piemonte, sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

Qualora le aree per attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie esistenti e funzionanti nelle aree residenziali,

soddisfano anche le esigenze di attrezzature per gli insediamenti produttivi (industriali-artigianali) possono essere monetizzate totalmente o parzialmente in sostituzione della cessione; in tal caso deve essere reperita all'interno del lotto una pari quota di aree a verde privato con alberatura di alto fusto.

Per nuovi impianti ad uso commerciale (con superficie di vendita inferiore a mq 400, numero 3), 1° comma art. 21 L.R.56/77) dovranno essere reperite aree per attrezzature pari al 80% della superficie lorda di pavimento (di cui almeno il 50% a parcheggi). Per nuovi impianti ad uso commerciale con superficie di vendita superiore a mq 400 valgono le prescrizioni di cui al 2° comma art. 21 L.R.56/77.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Nell'area contrassegnata nella Tav. 33/V18 -Zonizzazione del Capoluogo - (scala 1: 2.000) - con apposita perimetrazione () ubicata nel Capoluogo (ex PRESCOP, censita a Catasto al Foglio 6 mappale 237) è ammesso il riuso a fini produttivi, con il recupero o la demolizione degli edifici esistenti e interventi di nuova costruzione nei limiti edificatori dell'area di appartenenza di cui alla Tabella di Zona n° 32, solo ad avvenuta realizzazione di tutte le operazioni di recupero e bonifica, come indicato nel Progetto di Bonifica. La predetta area individuata come "sito inquinato" sarà oggetto di intervento di recupero ambientale. Il suddetto vincolo decadrà a seguito del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica emanata dalla Provincia di Cuneo.

Nell'area contrassegnata, nella Tavola 33/V20 –Zonizzazione del Capoluogo –(Scala 1:2.000), con il numero 5 dello stabilimento Ferrero Mangimi , è fatta salva la possibilità di realizzare un silos di mq 165 di S.U.L. non superiore al 6,50 % della Superficie coperta complessiva esistente alla data di approvazione della Variante Parziale n.19 al PRGC con altezza, misurata all'estradosso della copertura piana , non superiore a mt.25,50 nel rispetto delle disposizioni riportate nella Tabella di zona n.32. E' consentita, al di sopra della copertura piana del predetto silos, l'installazione di impianti tecnici e tecnologici ,vani tecnici necessari al funzionamento dell'impianto, quali parapetti, passerelle, scale metalliche, linee vita, impianti solari e fotovoltaici, camini, antenne , extra corsa di impianti elevatori, unità di trattamento aria, caldaie, ecc.... La superficie coperta complessiva di tali impianti non potrà superare il 33% della superficie coperta del silos e l'altezza massima di tali strutture impiantistiche non potrà superare mt.3,50 dalla copertura del silos stesso. Gli impianti, costituiti da manufatti con pareti laterali di tamponamento chiuse, devono rispettare le distanze tra fabbricati come precisato nella Tabella di zona n.32. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere della Commissione Locale del Paesaggio che dovrà valutare l'impatto dell'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale e le misure di mitigazione; il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante almeno 3 fotoinserimenti nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste di cui due dalle viste ravvicinate di maggiore frequentazione. Per quanto riguarda le misure di mitigazione della percezione visiva che dovranno essere

specificate negli elaborati progettuali si prescrive: di utilizzare , in caso di utilizzo di materiali metallici elementi in tonalità opaca escludendo ogni componente riflettente; di utilizzare colori in continuità cromatica con gli edifici esistenti , nel caso di rifacimento delle pareti esterne degli edifici esistenti si raccomanda di utilizzare un colore tenue che abbia buone caratteristiche mimetiche nello sfondo del cielo prevalente ; di escludere la presenza di finestrate con vetri a specchio , eventuali finestrate dovranno essere rese visibili all'avifauna in volo mediante le soluzioni indicate nell'art.45 delle presenti NTA. In sede di presentazione del progetto definitivo per l'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere in progetto comprendente anche la modifica dell'autorizzazione unica ambientale per poter installare ed esercire i nuovi impianti/macchinari in progetto dovranno essere forniti i necessari riscontri in merito alle potenziali ricadute ambientali in termini di rumore e di emissioni in atmosfera.

Nello specifico gli elaborati di progetto dovranno contenere lo studio di Documentazione di impatto acustico predisposto nei termini previsti dalla D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616; detto studio dovrà anche contenere una valutazione del traffico attuale indotto e di quello aggiuntivo previsto, e dei conseguenti effetti in termini di immissione di rumore.

Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera, con apposito studio o nell'ambito della Relazione tecnico-illustrativa di progetto, si dovrà documentare gli interventi e gli accorgimenti di prevista attuazione, nonché le misure gestionali e di monitoraggio che verranno adottate per assicurare nel tempo il rispetto dei limiti di emissione di inquinanti in atmosfera. Nell'ambito dell'esame delle problematiche attinenti le emissioni in atmosfera dovranno essere considerate le eventuali emissioni

odorigene e illustrati gli interventi previsti e le misure adottate per ricondurle entro la soglia di compatibilità.

Nella suddetta Relazione illustrativa di progetto la Società proponente, qualora le opere in progetto non rientrino nelle categorie soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale, preciserà le condizioni che ne motivano l'esclusione.

Con la presentazione del suddetto progetto definitivo si provvederà inoltre a documentare le modalità di applicazione del Regolamento Regionale 20 febbraio 2006 1/R. "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Le opere e relative modalità di cui al "Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018" sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 27 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO, ATTUABILI CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Le destinazioni d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'art. 24 delle presenti Norme.

Le aree produttive, individuate alla tav. 33/V18 “Zonizzazione del Capoluogo” con i numeri 1 e 2, sono subordinate alla formazione di Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica, redatto ai sensi dell’art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai sensi dell’art. 27 della Legge 865/71, secondo gli ambiti definiti sulle tavole di Piano; la porzione di area n. 4, esclusa dall’ambito di P.I.P. n° 1 in loc. Panceretto , potrà essere attuata mediante concessione diretta; mentre l’area produttiva ubicata in frazione Naviente ed individuata alla tav. 34/V11 “Zonizzazione delle frazioni Mellea e Naviente” con il numero 3, è subordinata alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), redatto ai sensi dell’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Eventuali sub-ambiti di Strumento Urbanistico Esecutivo potranno essere definiti con specifiche delibere consiliari, ai sensi dell’art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti esecutivi dovranno essere redatti con l’osservanza delle seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 2/3 della superficie fondiaria;
- 2) utilizzazione territoriale = 1,00 mq/mq di S.T.
- 3) utilizzazione fondiaria = 1,00 mq/mq di S.F.
- 4) la distanza minima dai confini uguale alla metà dell’altezza media del corrispondente fronte col minimo di m. 5,00;

- 5) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 6,00;
- 6) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 24 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 7) per le aree nn. 1 e 3 la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita pari al 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77; per l'area n. 1 dovrà essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali pari al 10% della superficie territoriale ed il restante 10% potrà essere monetizzato. Tale quantità minima dovrà essere comunque reperita anche se non ne è data indicazione cartografica sulle planimetrie di Progetto.
- 8) per attrezzature di servizio ai nuovi impianti ad uso commerciale ammessi dovranno essere previste aree in misura pari al 100% della superficie utile lorda di pavimento. La dotazione minima suddetta dovrà essere destinata per almeno il 50% a parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 21, punto 3), L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 9) nell'attuazione dell'area ubicata in f.ne Navante, contrassegnata con il numero 3, dovranno essere esclusi nuovi accessi diretti sulla strada Provinciale di Fondovalle Tanaro e la distanza minima dei fabbricati edificandi dal ciglio della strada Provinciale stessa non dovrà essere inferiore a ml. 20,00.

Gli interventi ammessi mediante concessione diretta nella porzione di area n. 4, esclusa dall'ambito di s.u.e., dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 28 - AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE E DI SERVIZIO

E' l'area individuata con apposita retinatura e con il contrassegno DR sulla tavola n° 33/V14, da adibire ad attrezzature turistico-alberghiere, di ristorazione e di servizi connessi, locali di vendita e di commercio di prodotti locali derivante dal trasferimento di analoghe funzioni ospitate nell'edificio situato in loc. Navetto il quale è stato dichiarato non utilizzabile a seguito degli eventi alluvionali del novembre '94.

L'intervento edilizio di nuova costruzione è ammesso tramite Piano Esecutivo Convenzionato con le seguenti norme:

- 1) Rapporto di copertura max 1/2;
- 2) Distanza minima dai confini mt. 5,00;
- 3) Altezza massima H. = 6,50 mt. (due piani fuori terra);
- 4) Superficie utile max= inferiore a quella preesistente e comunque non superiore a mq. 800;
- 5) Dotazione minima di mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggi; tale dotazione non potrà risultare comunque inferiore alle quantità indicate dall'Art. 21 punto 1 lettera c) e d) della Legge Regionale 70/91;
- 6) Dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per il ristorante da destinare a parcheggi; tale dotazione non potrà risultare comunque inferiore ai valori previsti dall'Art. 21 punto 1 lettera d) della Legge Regionale 70/91. Come destinazione d'uso accessoria è ammessa la residenza del titolare nella misura max di 450 mc.
- 7) L'intero ambito è soggetto a SUE da redigere contestualmente a quello dell'adiacente area residenziale contrassegnata con la lettera R sottoposta a PEC, ovvero è ammessa la progettazione di SUE per

singoli ambiti purchè all'interno di un progetto d'insieme che comprenda entrambi gli ambiti.

Le suddette aree possono essere cedute ovvero assoggettate ad uso pubblico a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Nella realizzazione dei sopracitati interventi, si dovranno impiegare materiali simili ai tradizionali di cui all'art. ~~18-bis~~**129 del Regolamento Edilizio.**

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 28 BIS - AREE PRODUTTIVE DI SERVIZIO

E' l'area occupata dalla esistente stazione di servizio per vendita carburante, nonché dalle attività connesse quali officina meccanica, autonoleggio, bar e commercio al dettaglio nel rispetto dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006” di cui alla delibera di consiglio comunale n°10 del 18/04/2009 .

In tale area sono consentiti, con permesso di costruire diretto, sui fabbricati di servizio esistenti, interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura: 25% della superficie fondiaria
- superficie utile max: mq 100
- altezza massima: m. 5.00
- distanze dai confini, fabbricati, strade: come da artt. 13; 13.2; 13.3;
- dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali alle nuove attività: 10% della superficie fondiaria, di cui il 50% a parcheggi.

Il verde e le attrezzature annesse non dovranno risultare di impedimento alla visibilità nelle zone di innesto sulla strada provinciale; a discrezione dell'Amministrazione Comunale possono essere parzialmente o totalmente monetizzate, in tal caso deve essere reperita all'interno del lotto una pari quota di aree a verde privato con alberatura di alto fusto.

Sul fabbricato residenziale esistente (al servizio dell’attività) sono consentiti con permesso di costruire diretto interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento o sopraelevazione del 20% della volumetria esistente

- altezza massima: m. 9.00
- distanze dai confini, fabbricati, strade: come da artt. 13; 13.2; 13.3.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

Gli ambiti per servizi privati di interesse pubblico individuati dal P.R.G. sono destinati a strutture sanitarie.

Sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per il miglioramento tecnologico e funzionale ed il potenziamento delle attività e delle destinazioni in atto, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti nella tabella di zona.

Nell'area Fondovalle Tanaro loc. Navetto è consentita l'installazione di una stazione di servizio per vendita di carburante e attività connesse di cui alla L.R. n°14 del 31/06/2004.

In tale area è consentita la realizzazione di un fabbricato adibito come segue:

- a) Ricovero per il personale
- b) Shop con magazzino
- c) Deposito lubrificanti
- d) Vendita giornali e tabacchi
- e) Bar
- f) Servizi igienici
- g) Lavaggio auto

Sono fatte salve le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della L.R. n°14 del 31/06/2004 e della D.G.R. n° 57-

14407 del 20/12/2004, poiché da ritenere prevalenti rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

In tale area gli interventi sono ammessi mediante permesso di costruire diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria e comunque non superiore a mq 200 di superficie utile lorda complessiva per le destinazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) del presente 3° comma oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della L.R. 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'A.S.L.) e per attrezzature lavaggio auto;
- Altezza massima mt 4,50;
- Distanze dai confini: mt 5,00 ovvero distanze inferiori fino a mt 0,00 previo accordo scritto tra i confinanti;
- Distanze dai fabbricati: mt 10,00;
- Distanze dalla Strada Provinciale: mt 20,00.

Dovrà essere prevista lungo i confini una fascia a verde provata di protezione ambientale impiantata con siepe sempreverde (es. Lauro Ceraso) di altezza max di mt 2,00. Non dovrà risultare di impedimento alla visibilità nelle zone di innesto sulla strada provinciale. Al momento della messa a dimora le piantine dovranno avere un'altezza minima di mt 0,80.

E' consentito esclusivamente l'accesso all'area in destra per chi proviene da Monchiero in applicazione alla circolare ANAS n.6/2008 del 02.04.2008; tale accesso sulla strada provinciale S.P. 12 dovrà comunque essere coordinato e preventivamente concordato con l'Ente proprietario.

Quando avverrà lo smantellamento dell'attuale impianto ubicato in loc. Pian Mezzano, il gestore dovrà prevedere il ripristino del sito esistente previo smantellamento o messa in sicurezza dei serbatoi interrati.

Presso il nuovo impianto in loc. Navetto dovranno essere osservate tali prescrizioni:

- dovranno essere predisposti serbatoi interrati provvisti di idonei sistemi di sicurezza al fine di prevenire e contenere eventuali fuoriuscite di carburante (esempio: serbatoi con doppia parete);
- dovrà essere predisposto il Piano di Prevenzione e Gestione delle acque meteoriche ai sensi del Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n.1/R, così come modificato dal R.7/R 2006 e dal R.13/R 2006.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 30 - AREE A CAVA

Nelle aree riservate alla coltivazione di cave e torbiere è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della vigente legislazione.

La relativa concessione, rilasciabile solo all'avente titolo munito della autorizzazione speciale alla coltivazione, comporta la corresponsione di un contributo che, a norma dell'art. 10 della legge 28.01.1977, n. 10, tenga conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire durante e dopo l'esercizio dell'attività, il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Le coltivazioni di cava devono rispettare le prescrizioni di cui alla legge 29.06.1939 n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali, della legge 4.3.1958, n. 198 e del D.P.R. 9.4.1959 n. 128 e della L.R. 69/78, non devono comunque essere alterate aree di specifico interesse panoramico.

Le coltivazioni di cava esistenti o l'apertura di nuove cave in zona delimitata, debbono essere effettuate in modo tale da non ostacolare il traffico, ne interessare la viabilità pubblica.

I lavori di coltivazione della cava devono essere condotti in modo tale da evitare di ledere la sicurezza degli acquedotti, delle relative opere di captazione e delle falde di alimentazione, nonché di ogni altra opera riconosciuta di interesse pubblico.

Per l'escavazione a cielo aperto od in galleria, la cava deve essere provvista di adeguato piazzale.

La coltivazione di nuove cave deve essere attuata mediante splateamento per gradoni aventi alzata di circa 15 metri, garantendo per quanto possibile il riassetto dell'ambiente naturale; è fatto obbligo quindi di

ripristinare la copertura vegetale con interventi periodici nelle parti via via abbandonate; in tali cave ove coltivate mediante escavazioni a cielo aperto, è vietato tenere a strapiombo le fronti di escavazione.

La coltivazione delle cave di cui al comma che precede deve inoltre essere effettuata in modo tale, che, al termine del processo di escavazione, risulti una adeguata gradonatura a fasce orizzontali.

Nelle aree interessate dalle nuove cave, al momento in cui le stesse siano da considerarsi esaurite con provvedimento del competente Distretto Minerario e quindi abbandonate, a chi ha eseguito lo sfruttamento della cava è fatto obbligo:

- a) di assicurare che le scarpate siano caratterizzate da adeguata stabilità in modo da garantire la zona da smottamenti e frane;
- b) di sistemare i fronti delle cave esaurite con mezzi atti ad ottenere la ricostruzione del paesaggio con l'inerbimento e l'imboschimento dei gradoni, previo livellamento e idonea sistemazione degli stessi, anche a mezzo dove occorre, di riporti di terra; l'imboschimento deve avvenire con la posa a dimora di essenze idonee a costituire uno schermo naturale all'alzata del gradone.

L'inerbimento deve essere effettuato con erbe ed essenze colonizzatrici eventualmente anche rampicanti, idonee a sistemare nel minore tempo possibile tutto l'ambiente di intervento - alzate e fasce orizzontali dei gradoni - in modo che la riproduzione delle essenze avvenga, per quanto possibile, per via naturale, anche facendo ricorso a semine idrocollanti.

Nelle cave in atto all'entrata in vigore del presente P.R.G. è fatto obbligo di attuare tutti gli accorgimenti utili alla ricostruzione dell'ambiente naturale. Salvo diversa specifica prescrizione dell'Autorità competente,

nelle aree di cava rinverdite e imboschite, è vietato il taglio delle piante per un congruo periodo, non inferiore comunque ai quindici anni.

E' comunque consentita la coltivazione delle cave oggetto di concessione regionale, previa idonea convenzione con il Comune che garantisca il mantenimento o il ripristino delle condizioni del suolo destinate a consentire l'attuazione delle previsioni e delle prescrizioni del presente P.R.G.C.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 31 - EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

Sono inoltre compatibili con la funzione agricola le seguenti destinazioni: residenza civile permanente e saltuaria, residenza agrituristica, commercio al dettaglio nel rispetto dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. n°59-10831 del 24/03/2006" di cui alla delibera di consiglio comunale n°10 del 18/04/2009, bar, ristoranti, pensioni ed attività terziarie al servizio del territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago consistenti in piccole attività al servizio del territorio rurale che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richi amino un elevato numero di frequentatori.

Per tutte queste destinazioni d'uso non sono previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici rurali esistenti nella cartografia di Piano e legalmente autorizzati, non più utilizzati a fini agricoli come accertato dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. n°63/78 e s.m.i. e per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso, con esclusione dei volumi agricoli specialistici (allevamenti, depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali.

In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.

Il rilascio della concessione edilizia relativo agli interventi di recupero di cui al 3° comma è subordinato alla stipula di un atto di impegno del richiedente dal quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Le opere di urbanizzazione necessarie verranno realizzate a cura e spese del concessionario e il loro costo non potrà essere scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il richiedente dovrà corrispondere interamente al Comune.

E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinati delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola.

Le disposizioni che seguono regolano distintamente:

- a) la nuova edificazione di fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
- b) la nuova edificazione di altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura;
- c) la nuova edificazione di unità abitative;
- d) gli interventi ammessi sugli edifici esistenti;
- e) i mutamenti di destinazioni d'uso ammessi.

Presupposto del rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ad effettuare gli interventi nell'ambito normativo di questo tipo - eccezion fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme - è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

Il rilascio delle concessioni ad effettuare interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito

normativo di questo tipo, è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) le indicazioni delle colture in atto, e di quelle documentate in progetto cui è rapportato l'indice di densità fondiaria;
- c) il vincolo delle aree non contigue, e di quelle in proprietà di terzi, asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria;
- d) le penali, diverse dalle sanzioni di legge, cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 32 - EDIFICAZIONE DI FABBRICATI PER IL RICOVERO
DEL BESTIAME

Nelle aree facenti parte degli ambiti normativi di questo tipo, è consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Per i nuovi interventi edificatori e il recupero dei fabbricati esistenti devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativo ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile; la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria, e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto.

In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi - per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile - le seguenti quantità, escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento:

- 1) allevamento di bovini ed equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
- 2) allevamento di bovini ed equini con deiezioni fluide o semifluide: mq. 45;
- 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
- 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
- 5) porcilaia per allevamento scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;
- 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
- 7) allevamento di capi minori: mq. 50.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibile deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che - in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo - vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di "concessioni od autorizzazioni edilizie.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo

medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20% "una tantum", anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui al 2° e al 3° comma del presente articolo, ma solo per limitati periodi di tempo corrispondenti a particolari cicli produttivi.

La nuova costruzione, di fabbricati da destinare all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente articolo, ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e di tipo di allevamento, ancorché realizzati in assenza di opere edilizie, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale:
appartenenti allo stesso proprietario mt. 10 ed appartenenti a terzi mt. 400 per allevamenti di suini e di capi minori (pollame, tacchini, conigli, ecc.) e mt. 100 per gli altri tipi di allevamenti. ;
- c) distanza minima dalla perimetrazione delle aree residenziali: mt. 400 per allevamenti suini e di capi minori (pollame, tacchini, conigli, ecc.) e mt. 100 per gli altri tipi di allevamenti. ;
- d) distanza minima dalla perimetrazione delle aree produttive, commerciali e turistico ricettive: mt. 200 per allevamenti suini e di capi minori (pollame, tacchini, conigli, ecc.) e mt. 100 per gli altri tipi di allevamenti;
- e) distanza minima dalla perimetrazione delle frazioni: mt. 400 per allevamenti suini e di capi minori (pollame, tacchini, conigli, ecc.) e mt. 100 per gli altri tipi di allevamenti

- f) altezza massima: mt. 8,5;
- g) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq/mq.;
- h) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
- i) dovranno essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura **in conformità alle prescrizioni di cui all'art.129 del Regolamento Edilizio**

Le suddette distanze devono essere osservate anche per la costruzione di nuove vasche di stoccaggio dei liquami e di concimaie.

L'ampliamento delle vasche e concimaie esistenti imposto dalla normativa di settore per adeguamento igienico-sanitario potrà avvenire in deroga alle distanze stabilite al precedente 9° comma.

Gli ampliamenti dei fabbricati già destinati all'allevamento di bestiame non superiori al 40% della superficie coperta esistente, sono consentiti in deroga alle distanze di cui al precedente 9° comma e, se tecnicamente possibile, dovranno avvenire sul lato opposto ai fabbricati e alle aree di cui ai punti b), c), d), e) del precedente 9° comma.

Gli ampliamenti maggiori dovranno rispettare le distanze stabilite al precedente 9° comma.

Si considera ampliamento di allevamenti esistenti, la costruzione di fabbricati ancorché realizzati mediante corpo di fabbrica separato e distaccato dalla stalla esistente e funzionante.

Sugli allevamenti esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale n° 11 ubicati nel Centro Abitato del Capoluogo non sono consentiti interventi di ampliamento.

Gli allevamenti per autoconsumo, di qualunque tipo, non superiore a mq 30 di superficie coperta non devono sottostare alle distanze di cui al precedente 9° comma lett. c), d), e) mentre valgono le normali distanze dai confini di proprietà (mt. 5.00) e dai fabbricati (mt. 10.00).

Inoltre gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento demolizione e ricostruzione relativi ai fabbricati destinati all'allevamento del bestiame di cui al presente articolo dovranno garantire l'osservanza delle seguenti prescrizioni ambientali :

- ~~– potranno essere realizzati con elementi prefabbricati, purchè l'intero edificio sia colorato con tinte tenui da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale;~~
- ~~– le coperture dovranno essere a due falde con tegole curve ma, limitatamente agli allevamenti ubicati in loc. Prella, dovranno essere opportunamente schermate da frontalini, in modo da uniformare visivamente i prospetti;~~
- dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con alberi di basso fusto lungo i confini la cui profondità e il tipo di essenza verranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale **e delle ulteriori prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui al presente articolo possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

L'area destinata all'allevamento avicolo ubicata in loc. Viaiano è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà : mt 5,00
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenente allo stesso proprietario: mt 15,00 ed appartenente a terzi: mt 200,00;
- c) distanza minima dalla perimetrazione delle aree residenziali, produttive, commerciali, turistico-ricettive e dalle frazioni: mt 200,00;
- d) distanza minima dalle strade: mt 20,00;
- e) rapporto di copertura: 0,25 mq/mq di S.F.;
- f) altezza massima: mt. 5.00;
- g) dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con alberi di basso fusto lungo i confini le cui proprietà e il tipo di essenza saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- h) il nuovo manufatto potrà essere realizzato con struttura in acciaio e copertura con lamiera recata, testate e pareti laterali in pannelli in lamiera zincata.
- i) Qualora l'allevamento rientri nei casi previsti dalle Categorie di cui all'allegato A2,punto 17 , o di cui all'allegato B2, punto 01, della L.R.40/1998 il rilascio del permesso di costruire dovrà essere subordinato all'esito favorevole della procedura di Verifica o , eventualmente , di VIA
- j) Dovranno essere illustrate le modalità per la gestione dei liquami e delle acque nere nel rispetto degli obiettivi di qualità chimica e biologica per il fiume Tanaro definiti da dal Piano di Gestione del fiume Po

ART. 33 - EDIFICAZIONE DI FABBRICATI DI SERVIZIO

Nelle aree facenti parte degli ambiti normativi di questo tipo, è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli. **Per i nuovi interventi edificatori e il recupero dei fabbricati esistenti devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima dalle pareti finestrate: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;
- c) altezza massima: mt. 8,50, limitatamente ai fabbricati di servizio realizzati con tipologia "a tunnel" l'altezza non può essere superiore a mt.6,00
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq.;
- e) la distanza minima dalle strade: quelle stabilite all'art. 13, 5° comma;
- f) dovranno essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve in copertura e **nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente primo comma**
- g) per le concimaie valgono le distanze minime stabilite per le stalle al precedente articolo.

La limitazione di cui alla lettera c) del precedente comma non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico

relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

L'edificabilità di fabbricati di servizio destinati a: tettoie, magazzini per la raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo possono essere realizzati anche con tipologia "a tunnel" ma nel rispetto delle seguenti modalità, parametri e uso dei materiali: rilasciabili con Permesso di Costruire, superficie massima di mq 250 per ogni azienda, rapporto di copertura di 1/3 riferito alla particella catastale, distanza dai confini e dai fabbricati mt 5,00; sono

fatte salve eventuali distanze inferiori rispetto ai confini di proprietà solo con accordo scritto e registrato tra le parti; distanza dalle strade come da art.13; devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti materiali: struttura con telai in legno o metallo, copertura in vetroresina trasparente o in plastica colorata la cui tonalità dovrà essere concordata preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo con l'Ufficio Tecnico Comunale in funzione della realtà dei luoghi circostanti, dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con alberi di basso fusto lungo i confini le cui proprietà e il tipo di essenza saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Relativamente alle serre permanenti, rilasciabili con Permesso di Costruire, e quelle temporanee o con copertura stagionale, comprese tra le attività libere ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n°380/2001 devono rispettare il rapporto di copertura di 1/3 riferito alla particella catastale, distanza dai confini e dai fabbricati mt 5,00, sono fatte salve eventuali distanze inferiori rispetto ai confini di proprietà solo con accordo scritto e registrato tra le parti, distanza dalle strade come da art.13; devono essere realizzate nel rispetto dei materiali di cui ai fabbricati di servizio del comma precedente.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui al presente articolo possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata – ai fini del rilascio dell'atto di assenso - dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, tenuto conto della natura della attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.

h) Nelle aree degli ambiti normativi di questo tipo è sempre consentita, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, aventi superficie coperta non superiore a 30 mq., altezza massima inferiore a mt. 2.80 e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Dovranno essere rifiniti con gli stessi materiali di cui alla lettera f) del precedente 2° comma.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 34 - EDIFICAZIONE DI UNITA' ABITATIVE

Nelle aree facenti parte degli ambiti normativi di questo tipo, è consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici - o parti di essi - destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono. **Per i nuovi interventi edificatori e il recupero dei fabbricati esistenti devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.**

La concessione per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma può essere rilasciata ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della legge urbanistica regionale 5/12/1977 n. 56, e s.m.i. E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 del dianzi citato art. 25.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti e abbandonati.

E' ammessa - ai fini anzidetti - l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini e più precisamente: Dogliani, Belvedere Langhe, Clavesana, Carrù, Piozzo, Lequio Tanaro e Monchiero.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle seguenti limitazioni:

distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;

distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 15;

distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 25;

- a) distanza minima dalle pareti finestrate: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e da ricoveri di animali;
- b) altezza massima: mt. 10;
- c) indice fondiario corrispondente a quanto occorre perchè sia rispettato il disposto del precedente terzo comma;
- d) rapporto di copertura sui lotto di pertinenza: 0,25 mq/mc.;
- e) distanze minime dalle strade; quelle stabilite all'art. 13, 5° comma.

Il computo del volume realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di volume previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

La concessione ad eseguire gli interventi di cui al presente articolo può essere rilasciata solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso alla produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del comma quarto del precedente articolo 31; la documentazione allegata all'istanza di cui deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili, dimensione, caratteri e colture degli stesso e per i mobili, natura e funzione;
- 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovute ai sensi del comma successivo;
- 3) assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante

interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo - da parte del proprietario - di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agriturismo e/o bed and break fast ove recuperabili a tale scopo.

Non è consentita la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104.

E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 900 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita infine la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 1.500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300.

I requisiti di cui ai precedenti due commi sono da riferirsi ai soggetti di cui al 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, che precedono, è consentita - nelle aree degli ambiti normativi di questo tipo - la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici destinati ad attività agroturistica e/o bed and break fast ai sensi delle vigenti leggi.

Agli interventi di cui ai due commi che precedono si applicano le prescrizioni contenute nell'ultimo comma del precedente art. 31, intendendosi integrata la lettera a), con l'espressione "o ad attività agroturistica e/o bed and break fast ai sensi delle vigenti leggi".

La concessione rilasciata ai soggetti di cui al terzo comma, punto c) dell'art. 25 L.R. n. 56/77 è rilasciata a titolo oneroso.

Le attività produttive situate in area agricola e preesistenti alla data di adozione del Piano Preliminare di Variante n°1, potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di razionalizzarne l'impianto entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta risultante, computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non potrà risultare superiore al 60% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare il 50% della superficie coperta esistente alla data di adozione del Piano Preliminare, con un massimo di 300 mq.;
- la cubatura residenziale per le esigenze a custodia e conduzione potrà giungere fino alla concorrenza di 600 me. con un massimo di due unità abitative;
- le distanze degli edifici dovranno essere non minori di:
 - 10 mt. da pareti finestrate
 - 5 mt. dai confini di proprietà e dalle strade private, vicinali e consortili;
 - 20,00 o più mt. dalle strade comunali;
 - 30,00 mt. dalle strade provinciali;
- potrà essere consentita la costruzione a confine previo assenso scritto del confinante.

Gli edifici con destinazione a residenza non rurale ed autorizzati con regolare concessione in zona agricola alla data di adozione del Piano Preliminare sono soggetti alle seguenti norme:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, salvo diversa specifica indicazione riportata sulle planimetrie di Piano;
- sono ammessi ampliamenti per integrazioni igieniche e tecniche una tantum nella misura del 20% della cubatura residenziale esistente;
- si applicano le stesse norme previste per le abitazioni rurali per quanto attiene a distanze, altezze, ribaltamenti ecc.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 35 - BONIFICA E SISTEMAZIONE DI FONDI AGRICOLI

Sono consentiti interventi sul suolo atti a migliorarne la coltivabilità o l'irrigabilità, mediante livellamento, riduzione o rialzamento in quota del piano agricolo tale che lo scavo o il riporto o il compenso di materiali mossi costituisca sistemazione razionale del territorio, nel rispetto della L.R. 9.8.1989 n. 45.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

ART. 36 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NELLE AREE
AGRICOLE

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi, previa concessione onerosa:

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

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla Tavola 32/V11 "Zonizzazione del Territorio Comunale" in scala 1:5.000, potranno essere recuperati con altre destinazioni, anche per residenze extra agricole, previo rilascio di concessione edilizia a soggetti diversi da quelli precisati al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Per questi edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo art. 40;
- ristrutturazione edilizia;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;

- modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della volumetria esistente.

Inoltre, le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 39 purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 40 mq. di superficie coperta, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali **e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.129 del Regolamento Edilizio** ~~murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;~~
- ~~— la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;~~
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate al successivo art. 39;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti;
- **Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.**

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano, ai sensi dell'art. 17, 6° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato in loc. Sarmenga ed indicato in cartografia di Piano (Tav. 31/V18 “ - Zonizzazione del Territorio Comunale” in scala 1:5.000) con apposita simbologia (▼) è consentito un ampliamento della volumetria esistente una-tantum max di 450 mc.

Sulla porzione di fabbricato esistente ubicato in loc. Bricco Rosso limitatamente alla parte colorata in rosso e indicata in cartografia di Piano (Tav. 31/V18 “Zonizzazione del Territorio Comunale” in scala 1:5.000) con apposita simbologia (●) è ammesso il mutamento di destinazione d’uso a fini turistico-ricettivi di una superficie utile lorda pari a mq 260,00.

ART. 37 - ANNUCLEAMENTI RURALI

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il Piano individua nel territorio comunale le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Annucleamenti Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Per i nuovi interventi edificatori e il recupero dei fabbricati esistenti devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione, demolizione e ricostruzione con parziale e limitato diverso assetto planovolumetrico, purchè non si interrompa la continuità di cortine edilizie, siano migliorate le condizioni igieniche e funzionali del nucleo esistente, ampliamento di residenze rurali legate alla conduzione del fondo nel rispetto degli indici di densità edilizia stabiliti per la zona agricola;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso; tale ampliamento non dovrà eccedere il 20% della superficie utile residenziale

- esistente ovvero con parziale e limitato diverso assetto planovolumetrico, purchè non si interrompa la continuità di cortine edilizie, siano migliorate le condizioni igieniche e funzionali del nucleo esistente;
- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni devono rispettare la distanza minima di mt. 6 dal ciglio della strada; le ricostruzioni potranno avvenire sui fili di fabbricazione esistenti;
 - e) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessario al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole. La costruzione di fabbricati di servizio di cui all'art.33,4° comma deve rispettare le prescrizioni relative ai parametri , alle caratteristiche tipologiche e all'uso dei materiali di cui all'art.33 , 2°,4° e 5 comma.
 - f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi extragricoli, secondo quando definito dall'art. 36 delle presenti norme;
 - g) costruzione, di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

Per quanto concerne i soggetti che possono richiedere le concessioni per l'edificazione di residenze o di strutture agricole tecniche, all'atto di impegno a cui è subordinato il rilascio delle concessioni e agli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si fa riferimento a quanto riportato al precedente art. 34 relativamente alle aree agricole.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione della azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda e non dovrà comunque superare 900 mc;
- l'avente titolo della concessione non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico- sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Eventuali nuove costruzioni realizzate nella porzione di area inserita nel Nucleo Rurale Spinardi con la Variante Parziale n° 14 dovranno risultare prevalentemente interrato.

ART. 38 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN SEDE DI
RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI IN
AREA AGRICOLA

Le domande dirette ad ottenere concessioni ad edificare in area agricola devono essere corredate dai seguenti atti:

- 1) documentazione o dichiarazione comprovante la condizione soggettiva del richiedente;
- 2) titolo di proprietà od altro valido titolo idoneo a conferire il diritto di eseguire l'intervento edilizio progettato, relativamente al lotto su cui insiste l'intervento stesso;
- 3) documentazione comprovante l'esistenza dell'azienda agricola, la dimensione e i caratteri di questa, ove l'intervento presupponga la presenza dell'azienda medesima; e pertanto:
 - a) elencazione dei terreni in proprietà, in affitto od in altra condizione di disponibilità;
 - b) rappresentazione grafica, su mappe catastali, dei terreni componenti a qualunque titolo l'azienda, realizzata in modo da rendere evidente la diversa condizione giuridica dei fondi;
 - c) rappresentazione grafica riportante la localizzazione del centro aziendale, i fabbricati esistenti destinati all'azienda e la destinazione d'uso degli stessi o delle loro parti;
 - d) elencazione delle attrezzature tecniche e delle macchine esistenti nell'azienda;
 - e) descrizione del patrimonio zootecnico, ove esistente;
 - f) descrizione dell'attività dell'azienda, degli eventuali investimenti e degli eventuali programmi di sviluppo;
 - g) descrizione normativa della consistenza occupazionale;

- 4) certificati catastali od atti trascritti comprovanti la proprietà dei fondi che versano in tale condizione giuridica rispetto al richiedente ed ai suoi familiari;
- 5) dichiarazione del richiedente la concessione, unitamente a dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata nelle forme e sotto le comminatorie di legge da parte del concedente, relativamente ai fondi tratti in affitto o in altra analoga condizione;
- 6) dichiarazione di vincolo per i terreni in proprietà del richiedente che concorrano a formare l'indice fondiario, e prova della proprietà degli stessi;
- 7) atto trascritto di cui all'art. 31 comma quinto, delle presenti norme;
- 8) rappresentazione grafica su mappe catastali dei terreni asserviti all'indice fondiario, eventualmente coincidente con quella di cui al precedente n. 3) lettera b), del presente articolo, con indicazioni delle colture di ciascun fondo e con conteggio analitico dimostrativo del rispetto degli indici fondiari;
- 9) documentazione dettagliata delle "giornate lavorative" annue computabili, quando le stesse rilevano ai fini del rilascio della concessione;
- 10) dichiarazione del progettista che conferma - sotto la sua responsabilità professionale - l'autenticità dei documenti prodotti e la rispondenza al vero delle circostanze di fatto enunciate negli atti sovraelencati, circostanze costituenti presupposto della legittimità della concessione richiesta e pertanto presupposto altresì del progetto pronunciato.

ART. -38 bis Prescrizioni relative al territorio comunale comprese nelle zone di eccellenza (Core Zone) e nelle zone tampone (Buffer Zone)

Zone di eccellenza (Core Zone):

I seguenti disposti normativi devono intendersi a maggiore tutela degli aspetti paesaggistici delle aree comprese nel perimetro delle “Core Zone 8- Area del Dolcetto di Dogliani”, pertanto le stesse non sostituiscono totalmente le prescrizioni già vigenti ma ne integrano i contenuti e sono, quando in contrasto, su esse prevalenti .

1) Ai fini della tutela del paesaggio e dello strato fertile del suolo, non sono consentite aperture di nuove cave e significativi movimenti di terra se non preordinati all’impianto delle colture e/o ad opere collegate alle stesse e se realizzate secondo le vigenti normative.

E’ vietato insediare o ampliare impianti di smaltimento –trattamento rifiuti, attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose; è altresì vietata la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n°334 del 17/08/1999.

Per quanto riguarda emergenze quali: belvedere, bellezze panoramiche e vedute sul paesaggio, siti di valore estetico ambientale anche se non individuate sulle tavole di piano, ma riconosciute nel PPR, ogni intervento eccedente le manutenzioni ed il restauro e risanamento conservativo delle stesse è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

Non sono consentiti interventi che impediscano la percezione visiva dalle strade e/o dai punti panoramici così come non sono ammessi interventi che modifichino la morfologia e gli elementi visibili dell’edificato e della vegetazione costituenti il paesaggio agrario tradizionale esistente.

Sono vietate altresì estese impermeabilizzazioni del terreno e interventi legati alla produzione di energia siano essi riferiti al sistema eolico che al sistema fotovoltaico e alle centrali a biomasse.

Relativamente alla localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative (sistema fotovoltaico, centrali a biomasse) devono essere osservate le prescrizioni di cui ai seguenti punti a) e b) :

a) rispetto al sistema fotovoltaico sono consentite le installazioni dei pannelli nel rispetto dei seguenti criteri :

- solo sulle falde inclinate dei tetti degli edifici esistenti, ad esclusione di quelli classificati come Beni Culturali secondo l'art.10 del D.Lgs. n° 42/2004, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda purchè non emergano oltre la linea di colmo e siano integrati o parzialmente integrati (come da definizione riportata sulla normativa vigente specifica di settore); i serbatoi di accumulo di tali impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici ;
- se la potenza installata è superiore alla quantità strettamente necessaria al soddisfacimento dell'autoconsumo e sono posizionati su fabbricati tipologicamente in contrasto con l'ambiente circostante, tale intervento è sottoposto al rilascio di permesso di costruire che ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica e ambientale dovrà essere corredato di elaborati progettuali riportante i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 prevedendo accorgimenti atti a mitigare l'impatto visivo del manufatto e del contesto circostante (es. intonacare e tinteggiare con tonalità pastello le pareti dei manufatti produttivi agricoli, prevedere una barriera vegetale schermante mediante la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone sull'area pertinenziale oggetto d'intervento) .

b) rispetto all'installazione di centrali a biomasse sono consentite solo quelle di potenza non superiore al soddisfacimento dell'autoconsumo e, nelle

more dell'approvazione di apposito Regolamento Comunale, sono assoggettate alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005.

Il reticolo idrografico superficiale non può essere modificato, fatti salvi eventuali interventi motivati da peculiari esigenze aziendali necessari per l'attività agricola.

Lungo i corsi d'acqua ,ferme restando le prescrizioni legate al PAI ed al PTA, devono essere conservate le specie vegetali autoctone presenti.

Nelle aree di cui ai precedenti due commi e in generale in tutto il paesaggio agrario, eventuali interventi sul territorio devono essere realizzati, ove e quando possibile, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc...). Deve essere conservato l'assetto agrario del territorio, che include le recinzioni del sistema insediativo storico, le alberature diffuse sia a gruppi ,sia a filari,sia a macchia , fatto salvo il nuovo impianto a fini vitivinicoli dove deve essere privilegiato l'utilizzo di vitigni autoctoni. Sono comunque ammesse le colture agricole tradizionali della zona, anche al fine di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata.

La palificazione dei vigneti e la manutenzione degli stessi deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali (naturali o con forme e dimensioni) cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali .

Eventuali nuove strade, necessarie agli usi agricoli, non devono superare la larghezza massima di mt. 3 fatte salve esigenze legate alla difesa del suolo o alla protezione civile; in caso di ulteriori esigenze degli aventi diritto dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura.

2) In zona agricola al di fuori delle aree perimetrate, ai fini del mantenimento della piena fruizione del paesaggio, dalla linea del crinale da

entrambi i lati delle strade, o parte di esse, di costa o di crinale e/o di fondovalle, dalle quali è possibile apprezzare il paesaggio circostante e nei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari è apposta una fascia di rispetto inedificabile di ampiezza non inferiore a mt.30. Sono considerate inedificabili altresì le dorsali collinari ,pertanto non sono consentite nuove costruzioni il cui punto più alto, qualunque esso sia, superi l'altezza delle linee orizzontali condotte dalla sommità o profilo delle dorsali collinari stesse. Sono fatti salvi gli interventi previsti dalle presenti norme per gli edifici esistenti ivi compresi gli eventuali ampliamenti consentiti.

Nelle more di un progetto unitario che disciplini aspetti estetici e dimensionali dei manufatti relativi alle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, degli arredi urbani, nonché della cartellonistica non è consentita la posa in opera di elementi di tale tipo.

Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

Per quanto riguarda gli insediamenti rurali (abitazione degli agricoltori , residenza in ambito rurale nonché per gli edifici tecnicamente necessari e funzionali per l'attività agricola) sono ammessi i seguenti interventi edilizi o infrastrutturali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento, degli edifici residenziali agricoli e extra agricoli esistenti e/o derivante dal recupero di fabbricati esistenti, non superiore al 20% della superficie utile lorda di pavimento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo,
- ampliamento, degli edifici produttivi connessi all'attività agricola, strettamente necessari per l'adeguamento funzionale degli stessi alle esigenze rilevabili.

E' comunque ammesso l'insediamento di nuova attività agricola con conseguente realizzazione di nuovi fabbricati qualora sia motivata e certificata l'impossibilità di riutilizzare strutture già esistenti nel qual caso l'altezza massima non può superare mt. 7,00 sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati non oltre la data di adozione della Variante Parziale n° 16 al PRGC per i quali continuano a valere le norme previgenti.

Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, se ammesso dalla normativa vigente, di edifici in contrasto tipologicamente con l'ambiente circostante l'altezza massima conseguente alla demolizione non potrà superare mt. 7,00.

Il prodotto edilizio risultante dagli interventi di cui al precedente comma di ristrutturazione e/o di nuova costruzione deve comunque essere riconducibile ai modelli tradizionali già esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde di copertura e i materiali impiegati.

Per gli edifici con caratteristiche di valore architettonico, storico artistico, e/o ambientale sono ammessi con permesso di costruire i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro conservativo,

le operazioni edilizie e/o infrastrutturali che eccedono tali tipi di intervento devono essere sottoposte a progetti unitari estesi al contesto paesaggistico circostante ,ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica e ambientale (gli elaborati progettuali devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005).

3) All'interno delle Aree insediative esistenti perimetrare nel PRGC vigente sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

-manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento dei fabbricati esistenti .

E' ammesso il recupero a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti con particolare riferimento alla normativa in materia di recupero dei rustici; gli interventi devono garantire il corretto inserimento del prodotto edilizio nel profilo collinare alle condizioni di cui al precedente punto 2) evitando linee di separazione con il contesto.

Nel caso di nuove costruzioni, se ammesse dalla normativa vigente, l'altezza massima non può superare i mt. 7,00.

Gli impianti tecnologici e le eventuali infrastrutture necessarie devono essere minimizzati e mimetizzati con l'impiego di schermature vegetali.

Per gli edifici non integrati nel paesaggio ed a forte impatto visivo, all'interno delle aree insediative esistenti perimetrare nel PRGC vigente, è necessario per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria prevedere la riqualificazione degli stessi mediante l'adozione di un progetto unitario esteso all'ambito circostante che ponga attenzione agli aspetti paesaggistici. E' consentita la sostituzione delle parti non congruenti e delle superfetazioni degli edifici con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

4) Relativamente alle aree edificabili a carattere residenziale e turistico ricettivo previste in loc. Masanti oltre alle norme vigenti devono essere osservate le seguenti prescrizioni aggiuntive:

i nuovi edifici dovranno disporsi secondo l'andamento delle curve di livello senza modificazioni della morfologia con altezza massima non superiore a mt.7,00,

ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica e ambientale dei nuovi edifici previsti e il loro inserimento nel paesaggio circostante gli

elaborati progettuali devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005,

le tipologie edilizie, i materiali per la costruzione e i caratteri stilistici devono riferirsi a quanto rilevabile nelle caratteristiche paesaggistiche tradizionali della zona

5) Relativamente agli edifici produttivi abbandonati contrassegnati con apposita simbologia (.....) ubicati in loc. Gaieri, considerato che non sono integrati nel paesaggio e risultano a forte impatto visivo ai fini di operare la mitigazione degli impatti irreversibili rimandando a successiva variante al PRGC la rilocalizzazione con ripristino della naturalità del sito si consente sugli stessi, a fini cautelativi, solo l'intervento di manutenzione ordinaria.

Zone tampone (buffer zone): Deve essere osservata la normativa in salvaguardia del PPR adottato dalla Giunta Regionale ,gli interventi edilizi ammessi nel PRG vigente devono essere realizzati in sintonia con le indicazioni operative disciplinate nei Manuali Regionali e Provinciali allegati al fondo del presente articolo in attesa che le indicazioni e le prescrizioni in essi contenute vengano successivamente recepiti nel Regolamento Edilizio Comunale. Relativamente alle nuove costruzioni ammesse in zona agricola (edifici abitativi rurali, edifici produttivi agricoli e edifici di servizio all'agricoltura) devono essere osservati i parametri relativi all'altezza massima consentita nella core zone del presente articolo.

ART. 39 – PERTINENZE

In tutto il territorio comunale, ove non vietato dalla normativa delle singole aree e con il rispetto del rapporto di copertura previsto dalle singole tabelle di zona, sono ammesse piccole costruzioni pertinenziali, addossate o non ai fabbricati principali, aventi superficie coperta complessiva non superiore a 100 metri quadrati; le pertinenze, che unitariamente non potranno superare la superficie di mq. 40, dovranno sorgere con reciproci distacchi di almeno m. 3, oppure in aderenza ad un fabbricato preesistente e concorrono al rispetto del rapporto di copertura dell'area in cui ricadono.

L'altezza massima è stabilita in m. 2,50.

Dovranno distare almeno m. 2.50 dal confine di proprietà; potranno peraltro essere erette a confine quelle non più alte di m. 240: in tal caso la linea di colmo dovrà essere perpendicolare al confine stesso.

L'amministrazione comunale prescriverà, caso per caso, le caratteristiche tipologiche e dei materiali da impiegare.

Sono altresì ammessi interventi limitati di insediamento di strutture specifiche e complementari per lo svago ed il tempo libero, sempre che siano classificate come pertinenze a norma del Codice Civile.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Limitatamente alle aree per le quali il P.R.G. non consente ampliamenti del Rapporto di Copertura (R.C.) preesistente si possono realizzare (un tantum in deroga del R.C.) pertinenze con superficie coperta non superiore a mq 30 e con i parametri di cui ai precedenti 2° e 3° comma.

Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.

ART. 40 - ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DEI PIANI

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5.7.75 (G.U. 18/7/75 n. 190) a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente ed a condizione che l'altezza complessiva del fabbricato non venga maggiorata di più di cm. 100 oltre quella preesistente e potrà essere consentito solo per gli edifici o le aree per i quali non esistono ulteriori prescrizioni che vietino l'innalzamento o che vincolino la conservazione delle facciate.

E' richiesto il consenso del confinante nel caso in cui i fabbricati siano a distanza inferiore a 10 mt.

Sono abitabili i locali che rispondono per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. Sanità 5.7.75 (G.U. n. 190 del 18/7/75) ed in particolare l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i ripostigli.

ART. 41 - RECINZIONI

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere “a giorno” e ~~non superare l’altezza massima di mt. 2~~ **rispettare le prescrizioni di cui all’art.89 del Regolamento Edilizio.**

~~Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o pietre di Langa o in calcestruzzo intonacato o mascherato con rampicante sempreverde, di altezza non superiore a mt. 0,50 dal suolo, sormontato da cancellata metallica con elementi di semplice fattura o legno tali da consentire il massimo di visibilità trasversale. Sono ammesse anche recinzioni con pali infissi al suolo e rete di protezione anche plastificata di altezza massima di mt. 2.00. Non sono consentite recinzioni prefabbricate~~

All’interno del centro abitato come delimitato ai sensi dell’art. 4 del nuovo Codice della Strada i nuovi muri di cinta possono essere costruiti in allineamento ai fabbricati preesistenti posti sul confine stradale per una lunghezza max di mt. 3,00, dopo devono essere costruiti arretrati di mt. 1,00 rispetto alla carreggiata bitumata della strada pubblica; in sede di rilascio della concessione edilizia potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di visibilità.

Fuori dal centro abitato, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C e F.

Fuori dal centro abitato, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal

confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C
- 2) 1 m. per le strade di tipo F, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario in funzione delle caratteristiche della strada e della sicurezza del traffico.
- 3) a confine con le aree a parcheggio pubblico e verde pubblico.

~~Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.~~

~~Anche la divisione tra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma. Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico. Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml. 2,00 dal suolo.~~

Gli ingressi carrabili devono avere un arretramento di mt. 4,00 rispetto al confine stradale fatto salvo quanto previsto all'art. 14 lettera A) 8° comma.

Per quanto qui non specificato valgono le prescrizioni contenute all'art. 52 **agli articoli 86 e 89** del Regolamento Edilizio.

ART. 42 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione ai sensi della Legge 24/03/1989 n° 122.

ART. 43 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi pedonali abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 09/01/1989, n°13, del D.M. 14/06/1989, n° 236, della legge 30/03/1971, n°118, del D.P.R. 27/04/1978 n° 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche. Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastruttura a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 44 - QUALIFICAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

~~Si raccomanda di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le indicazioni:~~

- ~~— del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;~~
- ~~— del capo V della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;~~
- ~~— della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria — Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e c);~~
- ~~— dell'art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”.~~

Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, sia esso relativo a edifici di nuova realizzazione o ad edifici esistenti, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- **del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e s.m.i.***

- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”*. Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell’articolo 21, lettere d), e) e f);
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”*. Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell’articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *“Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”*, con specifico riferimento all’Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *“Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”*;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *“Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell’applicazione delle prescrizioni e dei requisiti di prestazione energetica degli edifici”*;
- dell’art. 26 del D. Lgs. 199 del 8 novembre 2021, Attuazione della Direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell’11 dicembre 2018, sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili.
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.

Art. 45 - MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi edificatori previsti si richiamano e seguenti raccomandazioni e prescrizioni:

1. Realizzazione di opere in verde **di mitigazione e di compensazione.**

Nella realizzazione degli interventi edificatori a destinazione residenziale previsti si raccomanda di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Le suddette opere dovranno attuarsi preferibilmente sul fronte strada delle aree di intervento e dovranno prevedere la realizzazione di quinte arboreo – arbustive di confine con limitrofi ambiti agricoli.

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 7 ottobre 2022 D.G.R. n. 1 – 5738 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R.

2. **Qualità paesaggistica degli interventi.** Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire e nella predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, si raccomanda di fare riferimento, in particolare per quanto riguarda tipologie edilizie e utilizzo dei materiali, ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

~~In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque dell'art. 38 "Misure per il risparmio idrico", comma 7 lettera b) delle Norme di attuazione del Piano regionale di tutela delle acque – Revisione 2018, si raccomanda di predisporre un serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, di adeguata dimensione, per l'irrigazione del verde pertinenziale.~~

~~Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.~~

3. **Risparmio delle risorse idriche** - Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 38 "Misure per il risparmio idrico", comma 7 lettera b) delle Norme di attuazione del Piano regionale di tutela delle acque - Aggiornamento 2021, per contribuire al risparmio di acqua potabile, si richiede che nel quadro degli interventi di nuova edificazione, nonché di demolizione e

ricostruzione, vengano predisposte vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture al fine di utilizzarle per scopi non idropotabili, quali l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia delle aree a parcheggio e cortili.

Per gli edifici di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia integrale, si richiede di dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi per il contenimento dei consumi idrici:

per le destinazioni d'uso ad uso non residenziale: temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato;

per tutte le destinazioni d'uso: sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua; sono vietati gli sciacquoni a rubinetto.

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia integrale, si richiede di prevedere l'utilizzo di sistemi individuali di contabilizzazione del consumo di acqua potabile per ogni singola unità immobiliare, in modo da garantire che i costi vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare.

- 4 Gestione del terreno agrario.** Prima di avviare le attività di costruzione, si raccomanda di asportare e accantonare temporaneamente il terreno agrario di scotico, che verrà riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.

Si provvederà inoltre:

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra

accantonati, nonché delle zone sterrate risistemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;

- in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

5 Permeabilità del suolo. Per limitare l'impermeabilizzazione del suolo e per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che le zone a parcheggio ed i camminamenti pedonali all'aperto vengano realizzati secondo modalità preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

~~I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006.~~

6. Contenimento dell'inquinamento luminoso. Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire e nella predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, per la determinazione delle caratteristiche degli impianti di illuminazione esterna, si richiede di fare riferimento a quanto previsto dall'allegato A alla vigente legge regionale 31/2000, che definisce i requisiti tecnici minimi degli impianti da installare o modificare.

7. Funzionalità della rete irrigua: con la presentazione del progetto del

permesso di costruire, oppure, ove previsto, nella predisposizione del Piano Esecutivo Convenzionato o del Permesso di Costruire Convenzionato, in caso di interferenze con la rete irrigua o con opere di presa, si dovranno definire gli interventi, da attuarsi a carico del Proponente, per la risoluzione delle stesse secondo modalità tali da mantenerne la funzionalità idraulica preesistente.

8. Prevenzione dell'impatto dell'avifauna. Negli edifici industriali o ad uffici di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali o ad uffici esistenti:

- è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- si prescrive l'utilizzo, nel caso:
 - di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
 - di finestrature a nastro,
 - di finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2,

di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

9. Prevenzione dell'impatto acustico. Si richiama l'esigenza di applicare, nei casi previsti, la vigente normativa regionale in materia di impatto acustico (D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616) e di clima acustico (D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762).

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato, per tutti i casi previsti, corrisponde alle prescrizioni:

- del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici;**
- del Decreto Ministeriale Criteri Ambientali Minimi (CAM) dell'11 ottobre 2017;**
- di altra normativa di settore successivamente promulgata.**

10

Tutela delle acque - Gli interventi previsti:

- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;**
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;**
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;**
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;**
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.**

Si specifica che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Si richiede inoltre, con la presentazione del progetto del permesso di costruire o nella predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa, di documentare le modalità con cui si corrisponde a quanto richiesto dell'articolo 113, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e dall'art. 27 (Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne) delle Nda del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA 2021).

- 11. Funzionalità della rete irrigua: con la presentazione del progetto del permesso di costruire o nella predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo in caso di interferenze con la rete irrigua o con opere di presa, si dovranno definire gli interventi, da attuarsi a carico del Proponente, per la risoluzione delle stesse secondo modalità tali da mantenerne la funzionalità idraulica preesistente e garantendo il mantenimento del preesistente stato di biodiversità e connettività ecologica.**

ART. 46 - VINCOLI

Per gli interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, la Relazione tecnica illustrativa degli interventi previsti facente parte degli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, oppure, ove previsto, predisposti per il Piano Esecutivo Convenzionato o per il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere uno specifico paragrafo dedicato alla verifica se l'area di intervento sia soggetta o meno al rispetto di vincoli territoriali – ambientali .

Si richiamano in tal senso, a titolo di riferimento non esaustivo, le categorie di vincolo più frequenti:

- a) fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 29;
- b) zone boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lett. g);
- c) vincolo idrogeologico (LR 45/1989).

Ove presenti i suddetti vincoli dovranno essere illustrati con apposita cartografia e la Relazione tecnica illustrativa dovrà descrivere le misure e gli interventi volti ad assicurare il rispetto delle prescrizioni normative associate ai vincoli, richiamando altresì gli elaborati complementari di quelli di progetto in tal senso predisposti.

Gli interventi previsti:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;

- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

Si specifica che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per “D. Lgs. 114/98” si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per “Legge regionale” la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per “Indirizzi Regionali” la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per “Criteri” i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Articolo 2 – Prescrizioni generali

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita.

2. Il rilascio dell’autorizzazione amministrativa per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura

di vendita è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d'uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.

3. La delibera del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006, costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

⁴

Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:

- Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Farigliano al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore,
- Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale ed in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione ,anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell' Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di rivitalizzazione;
- Orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
- Favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra

differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;

– Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del Nucleo di primo insediamento per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).

2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

Articolo 4 – Definizioni tecniche.

1. Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e 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.

2. Per esercizio commerciale in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.

3. Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia. 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 si

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 antistante 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.

4. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.

5. 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, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 250 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.

6. 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.

7. 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.

8. 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 250 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..

9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98.

10. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.

11. Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e 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.

Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce 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).

2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 150 mq. e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.

3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98.

Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. 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 superficie di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1.500 mq.;
- Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- Centri commerciali.

2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

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 1.500 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 1.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

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

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, le variazioni di superficie di vendita che comportano il passaggio da una classe dimensionale all'altra, il trasferimento di sede dell'esercizio, comportano il rilascio di una nuova autorizzazione che è soggetta alle norme stabilite dai presenti Criteri, ed in particolare al rispetto degli articoli 9, 13, 14 e 18.

Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.

2. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98, si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.

3. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale ed ai successivi articoli 9, 13 e 14.

PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 – Programmazione comunale.

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.

2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.

3. Il Comune di Farigliano, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come minore.

Articolo 9 – Zonizzazione

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa.

2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.

3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere ad individuare e classificare le zone in:

- Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
- Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno.

Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:

A. 1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.

È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al nucleo urbano di primo insediamento esteso alla Piazza, alle aree ed edifici pubblici. È 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 con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico come identificato dal P.R.G.C., . Le vie che compongono l'addensamento si considerano appartenenti a questo da entrambe i lati.

2. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.

3. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

Articolo 11 – Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Localizzazioni commerciali urbano L. 1.: Come indicato nella relazione illustrativa dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio in sede fissa, nell'ottica di procedere ad una distribuzione sul territorio del

servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, si determina di non riconoscere sul territorio comunale alcuna localizzazione commerciale urbana di tipo L. 1.

2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.: Come indicato nella relazione illustrativa dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio in sede fissa, nell'ottica di procedere ad una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, si determina di non riconoscere sul territorio comunale alcuna localizzazione commerciale urbano periferica di tipo L. 2.

PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

Articolo 12 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI
		A.1.
Vicinato	Fino a 150	SI
M-SAM 1	151-250	SI

M-SAM 2	251-900	NO
M-SAM 3	901-1500	NO
M-SE 1	151-400	SI
M-SE 2	401-900	NO
M-SE 3	901-1500	NO
M-CC	151-1.500	NO

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali

Articolo 13 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 14 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell' esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 15 – Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.

2. Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.

3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

Articolo 16 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99, nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali

Articolo 17 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

2. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n° 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

3. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciata un permesso di costruire od una autorizzazione edilizia.

4. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Articolo 18 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.

2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 19 – Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.

2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 20 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 18 degli Indirizzi Regionali.

2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:

a) Programmi Integrati di Rivitalizzazione (PIR).

Articolo 21 – Forme particolari di commercio.

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.

2. L'attività di vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali è da considerarsi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.

3. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.

4. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 ed all'apposito piano comunale.

5. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

Articolo 22 – Norme finali

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98

TABELLE DI ZONA

Le modifiche apportate con la Variante Parziale n.20 sono riportate in grassetto

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREE RESIDENZIALI SATURE CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
NEL NUCLEO ANTICO

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE
CAPOLUOGO

TABELLA
N° 1

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	76.548
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	74.792
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	34.042
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	221.365
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	2,89
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	2,96

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	esistente
H (altezza massima)	m.	esistente
Rc (rapporto di copertura)		esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 19 N.T.A.

T= sull'edificio è consentito un ampliamento di mc 230 in deroga alle caratteristiche edificatorie di cui alla presente Tabella di Zona. Si applica il disposto di cui all'ultimo comma dell'art.19.L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle tipologie e dei materiali di cui all'art.18 bis.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO

A

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 2

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	296
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano Particolareggiato ex artt. 38-39-40 L.R. 56/77 e s.m.i. – Piano di Recupero ex art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	3,00
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	3
H (altezza massima)	m.	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI::
Vedi art. 23 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO B

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 3

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	1.940
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	1.940
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	740
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.590
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	1,33
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	1,33

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano Particolareggiato ex artt. 38-39-40 L.R. 56/77 e s.m.i. – Piano di Recupero ex art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	1,50
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	3
H (altezza massima)	m.	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI::

Vedi art. 23 N.T.A.

Sul fabbricato esistente nell'area cortiliva ,di cui a Catasto al Foglio 13 Mappale 657, indicato in cartografia con fondo colorato azzurro ,ad uso autorimessa anche per Camper è consentito la demolizione e ricostruzione della superficie coperta esistente (mq36) con ampliamento di mq 14 di superficie coperta nel rispetto dei seguenti parametri : distanza dalla strada comunale mt.5,00; distanza dal confine mt 0,00 ovvero fino a mt.5,00 previo accordo scritto tra le parti;distanza da pareti finestrate fissate da Codice Civile;altezza max mt 4,00;uso dei materiali come prescritto all'art.18bis..Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali"

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO C

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 4

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	2.980
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	2.980
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	1.550
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	9.330
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	3,13
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	3,13

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano Particolareggiato ex artt. 38-39-40 L.R. 56/77 e s.m.i. – Piano di Recupero ex art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	3,50
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	3
H (altezza massima)	m.	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI::
Vedi art. 23 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO D

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 5

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	1.075
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	1.075
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	452
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.962
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	2,75
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	2,75

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	3,50
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	3
H (altezza massima)	m.	9,50
Re (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO E

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 6

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	800
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	800
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	450
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	4.500
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	5,62
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	5,62

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Il fabbricato in progetto dovrà rispettare l'allineamento esistente su Via dell'Asilo

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO F

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 7

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	550
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	550
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	190
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	1.110
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	2,02
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	2,20

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Re (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO G

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 8

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	2.345
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	2.345
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	1.375
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	7.120
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	3,04
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	3,04

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Re (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Il fabbricato in progetto dovrà rispettare l'allineamento esistente su Corso Umberto.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO H

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 9

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	550
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	550
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	430
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	3.050
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	5,55
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	5,55

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Il fabbricato in progetto dovrà rispettare l'allineamento esistente su Via dell'Asilo.

Inoltre dovrà essere conservata la facciata principale che prospetta su Via dell'Asilo.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO I

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 10

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	560
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	560
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	385
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.850
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	5,09
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	5,09

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO L

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 11

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	839
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	839
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	230
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	1.650
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	1,97
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	1,97

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO M

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 12

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	761
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	761
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	108
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	548
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	0,72
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	0,72

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente *
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente *
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente *
Rc (rapporto di copertura)		Esistente *
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

* Fatto salvo l'ampliamento di cubatura "una tantum" consentito sul fabbricato contrassegnato con apposita simbologia alla tav. 32/V9 che è pari a mc 500.

Vedi art. 23 5° e 6° comma

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO N

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 13

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	264
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	264
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	238
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.105
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	7,97
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	7,97

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Il fabbricato in progetto dovrà rispettare l'allineamento esistente su Via dell'Asilo.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO O

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 14

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	536
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	536
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	226
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	1.333
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	2,49
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	2,49

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: .

Permesso do Costruire Convenzionato
ex art.49 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO P

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 15

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	71
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	71
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	71
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	639
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	9
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	9

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Il fabbricato in progetto dovrà rispettare l'allineamento esistente su Via Principe Amedeo

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO Q

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	136
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	136
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	105
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	651
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	4,79
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	4,79

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Il fabbricato in progetto dovrà rispettare l'allineamento esistente su Via Principe Amedeo

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO R

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 17

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	227
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	227
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	227
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.517
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	11,09
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	11,09

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO S

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 17bis

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	345
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	345
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	257
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	1.143
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	3,31
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	3,31

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero
ex art. 41bis-43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI FARIGLIANO

AREA PRIVA DI VALORI AMBIENTALI CON INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
O ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL NUCLEO ANTICO U

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 18

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	252
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	252
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	200
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.184
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	8,66
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	8,66

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Permesso di costruire diretto
Con atto unilaterale d'impegno

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	Esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	Esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	Esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	Esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	Esistenti
H (altezza massima)	m.	Esistente
Rc (rapporto di copertura)		Esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	fili esistenti

Sull'edificio contrassegnato con la lettera "U" è consentito, previo parere favorevole dell'Amministrazione Condominiale, un ampliamento di mc 120 per adeguamento dell'esercizio commerciale esistente censito a catasto al Foglio 13 Mappale 174 Sub.5. Il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'impegno con il quale si obbliga alla realizzazione di opere di sistemazione del porticato di uso pubblico come preventivamente concordate con il Comune. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle tipologie e dei materiali di cui all'art.18 bis.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREE RESIDENZIALI SATURE CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 19

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	67.382
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	66.406
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	18.871
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	96.572
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	1,44
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	1,46

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	esistente
H (altezza massima)	m.	esistente
Rc (rapporto di copertura)		esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 19 N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

N° 20

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	91.812
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	91.812
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	9.952
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	79.616
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	0,87
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	0,87

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	esistente *
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	esistente *
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	esistente *
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	esistente *
Np (numero piani fuori terra)	n°	esistente *
H (altezza massima)	m.	9,50 *
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	5,00

* Fatti salvi gli ampliamenti e le sopraelevazioni consentiti all'art. 20 bis N.T.A.

Vedi art. 20 bis N.T.A.

Sul fabbricato contrassegnato con la sigla DR2, in considerazione dello stato di fatiscenza è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto piano volumetrico. Dovrà essere previsto l'arretramento rispetto alla strada comunale Via Fornace di circa mt.3 per eliminare la strozzatura esistente.

Sui due fabbricati contrassegnati con le lettere Ae B è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque non superiore a mq 200 per fabbricato. Inoltre è consentito l'intervento demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ATTUABILE CON PERMESSO DI COSTRUIRE
DIRETTO

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 21

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	22.352-965= 21.387
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	22.352-965= 21.387
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	250
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	868
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	0,04
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	0,04

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	0,80-0,71*-0,70**
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	0,267
Np (numero piani fuori terra)	n°	3 - 2 in loc. Pianceretto
H (altezza massima)	m.	9,50-7.50*
Rc (rapporto di copertura)		1/3-1/2*
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 21 N.T.A.

* valgono per il lotto edificabile in loc. S.Cassiano inserito con la Variante Parziale n°15

** Vale per il lotto contrassegnato in cartografia con apposita simbologia...E' consentita la monetizzazione delle aree a servizi pubblici pari a mq 125

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

**AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ATTUABILE CON PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO**

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

PIANCERRETO

N° 22

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	3.098
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.133
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq --	
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: - Permesso di costruire convenzionato
ex-art. 49, comma 5 L.R. 56/77

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	--	
Iff (indice di fabb.fondiarria)	mc/mq	--	
H (altezza massima)	m		--
Volumetria massima edificabile	mc	576	
Rc (rapporto di copertura)		--	
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00	
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	6,00	

Interventi e destinazioni ammessi: Vedi art. 21 N.T.A.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla sistemazione dell'area mediante abbassamento del piano di campagna attuale ad una quota da concordarsi in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale e che segue l'andamento della strada comunale via Garbiana.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.E.C AE2c

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 23

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	4.158
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:	Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i..		

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	0,2
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 22 N.T.A. deve essere ceduta gratuitamente la superficie calcolata in base allo standard stabilito all'art.22

Per il Comparto AE2c dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni vincolanti:

- le aree a parcheggio dovranno essere localizzate in fregio alla strada comunale via S.Cassiano,
- la convenzione dovrà prevedere ,tra l'altro, che le aree a parcheggio di cui alla precedente alinea e la eventuale viabilità di penetrazione interna al PEC dovranno essere assoggettate ad uso pubblico,
- la cessione delle aree a standards urbanistici ,escluse le aree a parcheggio di uso pubblico,dovrà avvenire al confine esterno del SUE e più precisamente nelle particelle catastali censite al Foglio 6 Mappali 747 e 750,
- la manutenzione ordinaria e straordinaria e lo sgombero neve dovrà essere a carico dei proponenti il PEC.

Sub-Comparto AE2c = ST mq 4158

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.E.C.

AE3

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 24

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	3.394
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano Esecutivo Convenzionato
e art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	0,2
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 22 N.T.A.

L'individuazione topografica e la quantificazione delle aree a servizi pubblici è vincolante. Deve essere ceduta gratuitamente la superficie citata anche se eccede lo standard stabilito all'art.22.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.E.C.

AE4

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 25

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	3.606
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	2.919
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano Esecutivo Convenzionato
ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	0,2
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	7,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 22 N.T.A.

L'individuazione topografica e la quantificazione delle aree a servizi pubblici è vincolante. Deve essere ceduta gratuitamente comunque la superficie calcolata in base allo standard stabilito all'art. 22. Nel caso in cui il P.R.G. ne individui graficamente quantità in eccedenza rispetto al minimo stabilito, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, può essere acquisita dal Comune (a prezzo d'esproprio) la quota eccedente, ovvero ceduta (a prezzo d'esproprio) dal concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' prescritta la demolizione del fabbricato esistente

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.C.C.

AE5

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 26

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	3.827
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>	<i>(Sf)</i>	<i>mq.</i>	2.498
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Permesso di costruire con Convenzione ex art.49 L.R.56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	0,2
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 22 N.T.A.

La progettazione e l'attuazione dell'intero ambito "AE5" può avvenire per Sub-Comparti individuati in cartografia

Sub-Ambito AE5a

Sub-Ambito AE5b

L'individuazione topografica e la quantificazione delle aree a servizi pubblici è vincolante. Deve essere ceduta gratuitamente comunque la superficie calcolata in base allo standard stabilito all'art. 22. Nel caso in cui il P.R.G. ne individui graficamente quantità in eccedenza rispetto al minimo stabilito, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, può essere acquisita dal Comune (in base ai valori scaturiti nella perizia predisposta dall'Amministrazione Comunale) la quota eccedente, ovvero ceduta (in base ai valori scaturiti nella perizia predisposta dall'Amministrazione Comunale) dal concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ATTUABILE CON P.C.C.

AE6

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 27

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	3.098
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	2.133
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Permesso di costruire con Convenzione ex art.49 L.R.56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	6,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00
VOLUMETRIA MAX EDIFICABILE	mc	576

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 22 N.T.A.

Gli interventi edilizi in loc. Pianceretto sono subordinati alla sistemazione dell'area mediante abbassamento del piano di campagna attuale ad una quota da concordarsi in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale e che segua l'andamento della strada comunale via Garbiana.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.C.C.

AE7

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

CAPOLUOGO

N° 28

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	5.227-2110=3.117
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Permesso di costruire con Convenzione ex art.49 L.R.56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	0,2
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 22 N.T.A.

L'individuazione topografica e la quantificazione delle aree a servizi pubblici è vincolante. Deve essere ceduta gratuitamente comunque la superficie calcolata in base allo standard stabilito all'art. 22. Nel caso in cui il P.R.G. ne individui graficamente quantità in eccedenza rispetto al minimo stabilito, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, può essere acquisita dal Comune (in base ai valori scaturiti nella perizia predisposta dall'Amministrazione Comunale) la quota eccedente, ovvero ceduta (in base ai valori scaturiti nella perizia predisposta dall'Amministrazione Comunale) dal concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.E.C.

AE9a

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

FRAZ. MELLEA

N° 29

SUPERFICIE TERRITORIALE	(st)	mq	2.925
SUPERFICIE FONDIARIA	(sf)	mq	--
SUPERFICIE COPERTA	(sc)	mq	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. n. 56/77
e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	--
H (altezza massima)	mt	7,50 (2 p.f.t.)
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. di confine)	mt	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	mt	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio strada interna al p.e.c.)	mt	6,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	mt	10,00

Interventi e destinazioni ammessi: vedi 11° comma art. 12 ed art. 22 N.T.A.

Lo strumento esecutivo prevede la cessione gratuita dell'area occupata dallo svincolo stradale. E' consentita la monetizzazione totale o parziale delle aree a verde pubblico con obbligo di realizzare le predette quantità monetizzate all'esterno della perimetrazione del S.U.E. su aree indicate dall'Amministrazione Comunale già previste a servizi e ubicate in un ragionevole intorno al PEC stesso.

IL Comune dovrà realizzare le opere di urbanizzazione esterne al PEC, colorate in rosso in cartografia di Piano, previa corresponsione da parte dei proponenti lo strumento esecutivo di una quota parte quantificata in € 10.000 sul costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione.

DI FARIGLIANO

AREA PRODUTTIVA ESISTENTE CHE SI CONFERMA ATTUABILE CON PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

UBICAZIONE

TABELLA

TERR. COMUNALE

N° 31

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	143.819
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	25.668
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	1,3
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	14 per produzione 10 per residenza
Rc (rapporto di copertura)		2/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	½ h. media fronte e mai < a m 5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	H fabbricato più alto e mai < a m10.00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 25 N.T.A.

- 1) Relativamente all'area contrassegnata con il n°1 valgono le seguenti prescrizioni: è consentito l'insediamento di una nuova attività produttiva solo previa demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico dei fabbricati esistenti. Il nuovo edificio dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: potrà essere realizzato con elementi prefabbricati, purché l'intero edificio sia colorato con tinte tenui da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; la copertura potrà essere a falde inclinate, ma opportunamente schermata da frontalini, in modo da uniformare visivamente i prospetti. Gli accessi sulla strada provinciale dovranno essere coordinati e preventivamente concordati con l'Ente proprietario. E' ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico purché sia reperita all'interno dell'area in aggiunta ai parcheggi privati di cui alla legge 122/89 una quantità minima di area a parcheggio privato pari al 5% della Sf. Dovrà inoltre essere dismessa a titolo gratuito l'area necessaria per ampliare l'accesso viario tra la strada provinciale e comunale come evidenziato nella cartografia.
- 2) Gli interventi edificatori di ampliamento relativi all'area contrassegnata con il n°2 dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: i fabbricati potranno essere realizzati con elementi prefabbricati, purché l'intero edificio sia colorato con tinte tenui da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; le coperture potranno essere a falde inclinate, ma opportunamente schermate da frontalini, in modo da uniformare visivamente i prospetti. Le suddette prescrizioni valgono anche per interventi sul fabbricato già esistente. Gli accessi sulla strada provinciale dovranno essere coordinati e preventivamente concordati con l'Ente proprietario. E' ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico purché sia reperita all'interno dell'area, in aggiunta ai parcheggi privati di cui alla Legge 122/89, una quantità minima di aree a parcheggio privato pari al 5% della S.F.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI FARIGLIANO

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO ATTUABILE CON PERMESSO DI COSTRUIRE
DIRETTO

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA E
COMMERCIALE

UBICAZIONE

TABELLA
N° 32

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	194.637+911= 195.548
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	43.954+275= 44.229
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--	
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--	
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--	
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	1,3	
Np (numero piani fuori terra)	n°	2	
H (altezza massima)	m.	8,00-22**	
Rc (rapporto di copertura)		2/3- 56% *	
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00	
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 **	
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 **	
DFT (distanza min. dal Fiume Tanaro)	m	variabile in analogia a quanto prescritto nel	

parere prot. n° 6952/20.6 in data 04/06/2001 del Settore Prevenzione Territoriale del

Rischio Geologico - Area di Cuneo

* vale sulla porzione di area produttiva di riordino e completamento attuabile con permesso di costruire diretto indicata in cartografia di piano (Capoluogo) con apposita perimetrazione

- sull'edificio esistente contrassegnato con la sigla DR1 connesso all'attività produttiva riconosciuta si consente l'intervento di demolizione con successiva ricostruzione

**** Relativamente all'area produttiva contrassegnata con il n°5, ubicata nel Capoluogo, è consentita la realizzazione di un silos di mq 165 di S.U.L. su via Felice Ballauri ..in allineamento con il fabbricato esistente ai sensi dell'art.13, comma 13 e comma 17; deve essere rispettata la distanza tra fabbricati, pari all'altezza del silos, di mt. 25,50. Tale distanza deve essere aumentata di mt.3,50 e quindi per un totale di mt.29,00 nel caso in cui si realizzino al di sopra della copertura piana del predetto silos i manufatti specificati all'art.26, comma 10; devono essere rispettate le ulteriori disposizioni di cui all'art.26.**

- Relativamente all'area produttiva contrassegnata con il n° 1 è consentito il mantenimento dell'attività produttiva. Sui fabbricati esistenti è consentito solo l'intervento di manutenzione straordinaria come prescritto nella Relazione Geologico-Tecnica. In caso di cessazione dell'attività esistente non è consentito insediare una nuova attività.
- Relativamente all'area produttiva contrassegnata con il n° 2 è consentito l'insediamento di una nuova attività produttiva solo previa demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente. Il nuovo edificio dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: potrà essere realizzato con elementi prefabbricati, purché l'intero edificio sia colorato con tinte tenui da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; la copertura potrà essere a falde inclinate, ma opportunamente schermata da frontalini, in modo da uniformare visivamente i prospetti. Gli accessi sulla strada provinciale dovranno essere coordinati e preventivamente concordati con l'Ente proprietario. E' ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico purché sia reperita all'interno dell'area in aggiunta ai parcheggi privati di cui alla legge 122/89 una quantità minima di area a parcheggio privato pari al 5% della Sf. Dovrà inoltre essere dismessa a titolo gratuito l'area necessaria per ampliare l'accesso viario tra la strada comunale e interpodereale come evidenziato nella cartografia.
- Relativamente all'area produttiva ubicata in fregio alla Strada Provinciale Fondovalle Tanaro contrassegnata con il n° 3 e adiacente all'area produttiva di nuovo impianto PIP in loc. Prella è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico, purché sia reperita all'interno dell'area, in aggiunta ai parcheggi privati di cui alla legge 122/89, una quantità minima di aree a parcheggio privato pari al 5% della s.f. Inoltre, dovrà essere dismessa a titolo gratuito una fascia avente profondità pari a m 3,00 lungo la strada provinciale per la realizzazione di una pista ciclabile, come già individuato nella cartografia di P.R.G. vigente. Gli interventi di ampliamento dovranno garantire l'osservanza delle prescrizioni ambientali (tinteggiatura e schermatura coperture) previste per l'adiacente area di nuovo impianto PIP in loc. Prella riferite anche al fabbricato già esistente. Non sono ammessi nuovi accessi oltre a quello già autorizzato.
- Relativamente all'area ex PRESCOP censita a Catato al Foglio 6 Mappale 237 individuata cartograficamente come " sito inquinato" valgono le prescrizioni contenute all'ultimo comma dell'art. 26 delle N.T.A.

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 26 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

**AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO ATTUABILE CON PERMESSO DI
COSTRUIRE DIRETTO**

**DESTINAZIONE: PRODUTTIVA E
COMMERCIALE**

**UBICAZIONE
Naviente**

**TABELLA
N° 32bis**

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	11.165
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	11.165
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	1.800
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--	
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--	
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--	
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.		
Np (numero piani fuori terra)		n°	2
H (altezza massima)		m.	12
Rc (rapporto di copertura)			2/3-
Dm (distanza minima dal confine)		m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)		m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale comunale)		m.	6,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale provinciale)		m.	10,00

L'accesso all'area produttiva può avvenire utilizzando quello esistente sulla strada comunale di Via Naviente.

In caso di ampliamento dovranno essere reperite le aree a standard di cui all'art.21, comma 1 ,punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i. (10% della S.F.) con possibilità di monetizzazione parziale del 50% e dovrà essere altresì soppresso , eliminando materialmente, il cancello esistente sulla strada provinciale di " Fondovalle Tanaro SP12" con ripristino della recinzione in ferro con cordolo in c.a.

Gli interventi di ampliamento dovranno garantire l'osservanza delle seguenti prescrizioni : in caso di utilizzo di materiali metallici dovranno essere scelti elementi in tonalità opaca escludendo ogni componente riflettente; di utilizzare colori in continuità cromatica con gli edifici esistenti , nel caso di rifacimento delle pareti esterne degli edifici esistenti si raccomanda di utilizzare un colore tenue che abbia buone caratteristiche mimetiche nello sfondo del cielo prevalente ; di escludere la presenza di finestrate con vetri a specchio , eventuali finestrate dovranno essere rese visibili all'avifauna in volo mediante le soluzioni indicate nell'art.45 delle presenti NTA.

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 26 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

**AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO ATTUABILE CON PERMESSO DI COSTRUIRE
CON CONVENZIONE**

DESTINAZIONE:

PRODUTTIVA

**UBICAZIONE
LOC. PIANCERETTO
LOC. PRELLA**

TABELLA

N° 33

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	22.051
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	17.738
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	3.286
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: **Permesso di costruire con convenzione
ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i..**

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	--	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	--	
H (altezza massima)	m		11,00 con 3 p.f.t. a valle-8,00**-8,00(Loc Prella)per strutture produttive 7,00 con 2 p.f.t. a monte -9,00(Loc Prella)per residenza e uffici
Rc (rapporto di copertura)			2/3-56%(Loc Prella)
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Dsp (distanza min. dal ciglio strada prov.le)	m		10,00 (*)
Dsc (distanza min. dal ciglio strada com.le)	m		6,00

(*) è da misurare dal limite della viabilità in progetto

Gli interventi edilizi in loc Pianceretto n.4: sono subordinati alla sistemazione dell'area mediante abbassamento del piano di campagna attuale ad una quota da concordarsi in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato tipologicamente simile alle cascine agricole della zona con utilizzo di materiali tipici locali(orditura del tetto in legno,manto di copertura con coppi piemontesi,serramenti in legno,ecc...

Loc Pianceretto n.6: dovrà essere realizzata una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con alberi di basso fusto e arbusti lungo i confini di proprietà e il tipo di essenza saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Loc. Prella : gli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: potranno essere realizzati con elementi prefabbricati, purchè gli interi edifici siano colorati con tinte tenui da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale;la copertura potrà essere a falde inclinate,ma opportunamente schermata da frontalini , in modo da uniformare visivamente i prospetti. L'accesso sulla strada provinciale dovrà essere preventivamente concordato con l'Ente proprietario.

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: vedi art. 26 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.I.P.

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

UBICAZIONE

TABELLA

N° 34

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	227.939
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	181.483
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano per Insediamenti Produttivi
Ex art. 42 L.R. 56/77.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	vedi PIP vigente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	vedi PIP vigente
Np (numero piani fuori terra)	n°	vedi PIP vigente
H (altezza massima) PIP loc. Piancerreto	m.	8,00
H (altezza massima) PIP loc. Prella	m.	6,50* - 8,00 per strutture produttive 6,50* - 8,00 per residenza
Rc (rapporto di copertura)		2/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	½ h. media fronte e mai < a m 5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	H fabbricato più alto e mai < a m 10,0
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00
DFT (Distanza min. dal Fiume Tanaro)	m	variabile in analogia a quanto prescritto nel parere prot. n° 6952/20.6 in data 04/06/2001 del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico- Area di Cuneo

(*) Riferita al comparto adiacente al cimitero

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 27 N.T.A.

Gli interventi edificatori nel PIP 2 in loc. Prella dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: i fabbricati potranno essere realizzati con elementi prefabbricati, purché l'intero edificio sia colorato con tinte tenui da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; le coperture potranno essere a falde inclinate, ma opportunamente schermate da frontalini, in modo da uniformare visivamente i prospetti però a discrezione dell'Amministrazione Comunale in funzione della specificità dell'insediamento produttivo possono essere evitati i predetti frontalini e adottare tipologie diverse.

Gli accessi sulla strada provinciale dovranno essere coordinati e preventivamente concordati con l'Ente proprietario.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO ATTUABILE CON P.E.C.

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

UBICAZIONE

TABELLA

FR. NAVIANTE

N° 35

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	27.860
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano Esecutivo Convenzionato
ex art. 43 L.R 56/77

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	--
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	vedi PEC vigente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	vedi PEC vigente
Np (numero piani fuori terra)	n°	vedi PEC vigente
H (altezza massima)	m.	8,00
Rc (rapporto di copertura)		2/3
Dm (distanza minima dal confine)	m.	½ h. media fronte e mai < a m 5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	H fabbricato più alto e mai < a m 10.00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00
Dsp (distanza min. dal ciglio strada prov.le)		in conformità con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento, con un minimo di 20,00 m.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREA PRODUTTIVA DI SERVIZIO

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

UBICAZIONE

TABELLA

LOC. PIAN MEZZANO

N° 35 bis

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	12.406
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	12.406
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	116
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	602
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	0,05
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	0,05

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	esistenti
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	esistenti
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	esistenti
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	esistenti
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	5,00 fabb. di servizio 7,00 o esistente per il fabb. residenziale
Rc (rapporto di copertura)		25% Sf
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 m
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 m
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	10,00 m
Dsp (distanza min. dal ciglio strada prov.le)	in conformità con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento, con un minimo di 20,00 m.	

Gli accessi sulla S.P.12 relativamente all'area ubicata sulla Fondovalle Tanaro, Loc Navetto, dovranno essere coordinati e preventivamente concordati con la Provincia _Settore Viabilità

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 28 bis N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

AREA RESIDENZIALE CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INCLUSE NUOVE
COSTRUZIONI AGRICOLE

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

UBICAZIONE

TABELLA

N° 36

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	192.392
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	183.631
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	41.340
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	211.334
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	1,10
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	1,15

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	esistente
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	esistente
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	esistente
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	esistente
Np (numero piani fuori terra)	n°	2
H (altezza massima)	m.	esistente
Rc (rapporto di copertura)		esistente
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in adiacenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 20 N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

ANNUCLEAMENTI RURALI

DESTINAZIONE: AGRICOLA

UBICAZIONE
TERRITORIO
COMUNALE

TABELLA
N° 37

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	89.344
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	V. 12° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2 per strutture tecniche 3 per residenza
H (altezza massima)	m.	8,50 per strutture tecniche 10,00 per residenza
Rc (rapporto di copertura)		¼
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 37 N.T.A.

Località Masanti : Relativamente all'area residenziale a capacità insediativa esaurita valgono le disposizioni di cui all'art.20 bis, con una capacità insediativa massima pari a mc.900.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO

AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

DESTINAZIONE:

SANITARIA ASSISTENZIALE

UBICAZIONE

LOC. SPINARDI

TABELLA

N° 39

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	1.906
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	1.906
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	370
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	2.990
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	1,57
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	1,57

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	esistente + 20%
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	esistente + 20%
H (altezza massima)	m.	esistente + 20%
Rc (rapporto di copertura)		esistente + 20%
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00 o fili esistenti
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00 o in aderenza
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	6,00 o fili esistenti

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 29 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI FARIGLIANO**

AREE AGRICOLE

DESTINAZIONE: AGRICOLA

**UBICAZIONE
TERRITORIO
COMUNALE**

**TABELLA
N° 40**

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq.	--
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq.	--
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq.	--
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc.	--
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq.	--
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq.	--

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale)	mc/mq	--
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq.	V. 12° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	mq/mq.	--
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	mq/mq.	--
Np (numero piani fuori terra)	n°	2 per strutture tecniche 3 per residenza
H (altezza massima)	m.	8,50 per strutture tecniche 10,00 per residenza
Rc (rapporto di copertura)		¼
Dm (distanza minima dal confine)	m.	5,00
Df (distanza minima dai fabbricati)	m.	10,00
Ds (distanza minima dal ciglio stradale)	m.	v. art. 13 N.T.A.

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi artt. 31-32-33-34-35-36-38 N.T.A.