

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO
PIANO REGOLATORE GENERALE
(APPROVATO CON D.G.R. N. 69-4497 del 10/04/1986)

VARIANTE PARZIALE N.14
(ai sensi del comma 5° art.17 L.R.56/77 e succ. mod. e int.)

NORME DI ATTUAZIONE E
TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON D.C.C. n° 20 del 25/07/2022

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA D.D. n. 1475 del 21/09/2022

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

Sindaco: Paolo Borgogno

Segretario comunale: dott.ssa Fulvia Colzani

Responsabile del Procedimento: arch. Mauro Capra

PROGETTO
Arch. R. Gambino

sommario

CAPO 1 GENERALITA'	1
1.1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.	1
1.2. - VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.C.	1
1.3. - OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE	1
1.4. - DECORO DELL'AMBIENTE	1
CAPO 2 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.	2
2.1. - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	2
2.2. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	2
2.3. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	2
2.4. - OPERE INTERNE	3
2.5. - CONCESSIONE EDIFICATORIA	3
2.5.1. - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA CONCESSIONE	3
2.6. - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE.	5
2.7. - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.	6
2.8. - PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.	7
2.9. - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI	7
2.10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.	7
CAPO 3 FASCE E DISTANZE DI RISPETTO	15
3.1. - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE	15
3.2. - VIABILITÀ'	18
3.3. - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.	19
3.4. - DISTANZE DI RISPETTO DA FIUMI, TORRENTI, LAGHI E CANALI.	20
3.5. - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE.	20
3.6. - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'ACQUA.	20
CAPO 4 AREE A STANDARD URBANISTICI	21
4.1. - AREA PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.	21
4.2. - AREE A PARCO PUBBLICO, PER IL GIOCO, PER LO SPORT, PER IL VERDE	22
4.3. - AREA A PARCHEGGIO E VERDE	22
4.4. - PISTE CICLABILI	23
4.5 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI-COMMERCIALI.	23
CAPO 5 AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	25
5.1. - CENTRO STORICO	26
5.1.1. - OPERATIVITA' NEL CENTRO STORICO	26
5.1.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTI DA REALIZZARSI IN CENTRO STORICO	28
5.1.3. - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO.	29
5.2.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO	33
5.3. - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	34
5.3.1. - OPERATIVITA' NELLE AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	34
5.4. - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO.	38

5.4.1. - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO CON OBBLIGO DI PEC	38
5.4.2. - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO CONVENZIONATE.....	39
5.4.3 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	40
CAPO 6 AREA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE	41
6.1 Area TR1	41
CAPO 7 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	43
7.1. - INTERVENTI SU IMPIANTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE	43
7.2. - AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI RIORDINO	45
7.3. - AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO CON OBBLIGO DI P.E.C	47
CAPO 8 AREE AGRICOLE.....	59
8.1. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE GENERALI PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA.....	60
8.2. - NORME PARTICOLARI PER LE AREE AGRICOLE.....	65
CAPO 9 NUCLEI FRAZIONALI RURALI.....	67
CAPO 10 NORMATIVA GEOLOGICA.....	69
10.1. - NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE GEOLOGICO	69
10.2. - NORME IN MATERIA DI ACQUE SOTTERRANEE	71
10.3. - AREE DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA.....	71
10.4. - COSTRUZIONI ED INTERVENTI DI SCAVO SUI VERSANTI	74
CAPO 10 bis NORMATIVA ZONE DI ECCELLENZA "CORE ZONE".....	76
CAPO 10° ter NORMATIVA COMMERCIALE.....	80
CAPO 11 NORME FINALI E TRANSITORIE	84
CAPO 12 VALIDITA' DELLA CARTOGRAFIA	86
CAPO 13 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.....	87
TABELLE DI ZONA.....	93

Indicazioni per la lettura delle presenti norme

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte rispetto alle N.T.A. approvate

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n°1

~~XXXXXXXXXXXX~~ parti stralciate rispetto alle N.T.A. approvate

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n°4

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 5

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 6

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante strutturale n.° 4

~~XXXXXXXXXXXX~~ parti stralciate per adeguamento variante strutturale n° 4

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 8

~~XXXXXXXXXXXX~~ parti stralciate per adeguamento variante parziale n° 8

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 9

~~XXXXXXXXXXXX~~ parti stralciate per adeguamento variante parziale n° 9

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 10 (testo coordinato con i Pareri degli enti con competenza ambientale nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS, (Arpa Piemonte, ASL CN2, Provincia di Cuneo).

~~XXXXXXXXXXXX~~ parti stralciate per adeguamento variante parziale n° 10

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 11

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte ~~parti stralciate~~ per adeguamento variante parziale n° 12

Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 13

 Xxxxxxxxxxxx parti introdotte per adeguamento variante parziale n° 14

CAPO 1° GENERALITA'

1.1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

Ai sensi della Legge 17/08/1842 N° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'Art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni, i Comuni sono tenuti a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio comunale.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

1.2. - VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle Leggi Urbanistiche Statali e Regionali.

1.3. - OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle tabelle di zona.

1.4. – DECORO DELL'AMBIENTE

Su tutto il territorio comunale per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'Autorità Comunale potrà imporre al proprietario l'esecuzione di opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi coperture, infissi, tinteggiature.

Le aree prospicienti le strade Comunali e Provinciali devono avere le necessarie condizioni di decoro. Qualora venissero a mancare l'Autorità Comunale potrà imporre al proprietario l'esecuzione di opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

CAPO 2° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

2.1. - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni di uso, sono subordinati al rilascio di concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi delle Leggi vigenti, l'attuazione del P.R.G.C. avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio della concessione ad edificare.
- interventi edilizi diretti, tramite concessione od autorizzazione o Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della Legge 662/1996 e s.m.i.”.

2.2. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Sono definiti ai sensi dell'art. 32 L.R.P. 56/77 e s.m.i. i seguenti interventi:

- **(P.P.)** PIANI PARTICOLAREGGIATI, di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- **(P.R.)** PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05/08/1978 n° 457.
- **(P.E.C.)** PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI di iniziativa privata.
- **(P.T.E.)** PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C., nonché degli strumenti urbanistici esecutivi, è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), laddove richiesti.

Il Comune di Castiglione Falletto è esonerato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A. ai sensi dell'Art. 36 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.

2.3. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione Edilizia e/o Autorizzazione secondo i disposti

della Legge 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i., della Legge 28/01/1977 n° 10, nonché della Legge 05/08/1978 n° 457, della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i. e della Legge 28/02/1985 n° 47, e gli interventi sottoposti a D.I.A. ai sensi dell'art.10 n.2 comma 60, legge 662/96 e s.m.i.

2.4. - OPERE INTERNE

Le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 D.M. 02/04/1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16/04/1968, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive, sono soggette a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della Legge 662/1996 e s.m.i.”.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge 662/1996 e s.m.i., il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, con indicazione delle imprese che eseguono le opere.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

2.5. - CONCESSIONE EDIFICATORIA

Ai sensi dell'Art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10 e dell'Art. 48 della L.R.P. 56/77 modificata ed integrata dalla L.R. 20/5/1980 n. 50 e s.m.i. la concessione viene rilasciata dall'Autorità Comunale per 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 ed attuativi al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; apposite norme regolano l'entità e la modalità di corresponsione di tali contributi.

2.5.1. - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti la

modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno delle zone omogenee. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.

Sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio della concessione:

- a)** movimenti di terra: scavi riguardanti la coltivazione di cave e torbiere;
- b)** opere edilizie: costruzioni ed ampliamenti, consolidamenti, ristrutturazioni, secondo gli interventi di recupero definiti nei punti d) ed e) dell'art. 31 Legge 05/08/78 n. 457; opere e costruzioni sotterranee, rivestimenti;
- c)** erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altra località;
- d)** opere riguardanti fognature, acquedotti, ponti e canalizzazioni private, impianti, servizi ed opere in genere di pubblico interesse, apertura di strade private;
- e)** convogliamento di acque;
- f)** costruzione di nuovi fabbricati;
- g)** costruzione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitazione;
- h)** ogni altra opera o intervento non richiamati al successivo punto 2.7

I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici, ove richiesti, nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

È consentita la modificazione della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 della L.R. 19/1999

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso nelle unità immobiliari aventi un volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e che siano compatibili con il Piano Regolatore Generale e/o con gli strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'art. 48 lettera a) della L.R. 56/1977 e s.m.i., le modificazioni, le modificazioni delle colture agricole e gli interventi di manutenzione ordinaria definite dall'art. 31, 1° comma lettera a) della Legge 05/08/1978 n. 457.

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restando salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

La Concessione è rilasciata dall'Autorità Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'Art. 31 della

Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni all'Art. 4 della Legge 10/77 nonché all'Art. 8 della Legge 94/82, e sempre in conformità del P.R.G. e del R.E.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere ultimata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.01.1977 n. 10 e s.m.i. e di ultimazione dei lavori.

La comunicazione della data dell'inizio dei lavori dev'essere comunicata non oltre tre giorni l'inizio stesso e sui modelli forniti dall'Autorità Comunale, riportando i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione, e sorveglianza dei lavori. Qualsiasi variazione relativa agli operatori dev'essere comunicata al Comune a cura del titolare della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione".

2.6. - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dall'Autorità Comunale su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a)** l'occupazione solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti, rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b)** la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
- c)** la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali. Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497, i seguenti interventi:
- d)** gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- e)** le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f)** le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.
- g)** la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle

luminose e non all'esterno dei fabbricati;

- h) l'abbattimento di alberi ad alto fusto non attinenti a colture agricole, che comportino riduzione di aree comunque sistemate a giardini e/o parchi privati;
- i) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale, salva restando la preventiva autorizzazione regionale, così come all'Art. 56 della L.R.P. 56/77 e s.m.i. e Artt. 12, 13, 14, 15 e 20 Legge Regionale 04/09/79 n. 57

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si fa riferimento ai disposti di cui all'Art. 56 della L.R. 56/77 e 50/80.

2.7. - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7) della Legge 23.12.1996 n. 662 e s.m.i. i seguenti interventi:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione della volumetria;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
- impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- varianti a Concessioni Edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste il fabbricato.

Gli interventi suddetti sono ammissibili ove gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991 n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 08 agosto 1985 n. 431 o dalla Legge 18 maggio 1989 n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali, siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia dell'inizio di attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché degli elaborati progettuali che asseverano al conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

2.8. - PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per le semplici demolizioni di superfetazioni, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali o decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

2.9. - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Si richiamano i disposti dell'art. 57 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 47/85.

2.10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche od edilizie del territorio.

2.10.1 - Superficie territoriale (St) (Come Art. 22 del R.E.C. vigente)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiari (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2.10.2 - Superficie fondiaria (Sf) (Come Art. 21 del R.E.C. vigente)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2.10.3 - Indice di densità edilizia territoriale (It) (Come Art. 27 del R.E.C. vigente)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

2.10.4 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) (Come Art. 26 del R.E.C. vigente)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

2.10.5 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (Sp = mq.)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti dell'art. 51 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.:

- aree da sottoporre a risanamento e sistemazione del suolo per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- aree per il sistema viario pedonale e veicolare;
- aree per la sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e per le attrezzature per il traffico;
- aree per le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- aree per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico attrezzato di quartiere;
- aree per reti ed impianti di pubblica illuminazione.

2.10.6 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Ss = mq.)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i disposti dell'art. 51 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.:

- aree per asili nido e scuole materne;
- aree per scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- aree per scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- aree per centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive, religiose;
- aree per parchi pubblici, per il verde, il gioco e lo sport.

2.10.7 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta (Si = mq.)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, secondo i disposti dell'art. 51 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.:

- aree per parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- aree per impianti di trasporto collettivo;
- aree per mense pluriaziendali, spazi pubblici, attività collettive, ecc. a servizio di insediamenti produttivi;
- aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;
- aree per impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
- aree a verde di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e sponde di fiumi e laghi;
- aree per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Le aree di cui sopra ed ai precedenti art.li 2.10.5. - 2.10.6. - 2.10.7. - sono soggette ad esproprio secondo i disposti della Legge 22/10/1971 n° 865.

2.10.8 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Come Art. 18 del R.E.C. vigente)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile

compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

2.10.9 - Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Come Art. 19 del R.E.C. vigente)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 10 bis, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

2.10.10 - Superficie coperta della costruzione (Sc) (Come Art. 17 del R.E.C. vigente)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le

tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

2.10.11 - Rapporto di copertura (Rc) (Come Art. 23 del R.E.C. vigente)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

2.10.12 - Volumetria della costruzione (V) (Come Art. 20 del R.E.C. vigente)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 8.

Sono esclusi dal computo del volume i locali che non rientrano nel calcolo della superficie utile lorda definito dall'Art. 10 bis ed i bassi fabbricati come definiti dall'Art. 6 Capitolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

2.10.13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (Come Art. 13 del R.E.C. vigente)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 10 bis), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

2.10.13 bis -Altezza della costruzione (H) (Come Art. 14 del R.E.C. vigente)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 8. Per l'area per insediamenti produttivi

artigianali di nuovo impianto (P.R.) l'altezza massima è quella data dalla media delle altezze dei fronti determinate sempre ai sensi del precedente art. 8.

2.10.14 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (Come Art. 16 del R.E.C.)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

2.10.15 - Superficie di vendita (Sv=mq.)

Si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da muri, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o dell'autorizzazione edilizia.

2.10.16 – Inquinamento acustico

Gli interventi di nuova costruzione, nelle aree di nuovo impianto produttive e residenziali prospicienti la viabilità di competenza provinciale, dovranno prevedere all'atto dell'urbanizzazione e a carico dei proprietari le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, nei limiti previsti dalle relative norme di settore per le attività insediatisi.

CAPO 3° FASCE E DISTANZE DI RISPETTO

3.1. - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

Salvo norme più restrittive imposte dalle presenti "norme tecniche di attuazione" valgono i disposti dei D.L. 30.04.92 n. 285, D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n. 147

Le fasce di rispetto ai sensi degli artt. 26, 27 e 28 del regolamento di Attuazione del codice della Strada, come indicate sulle tavole del P.R.G.C., devono essere calcolate dal confine stradale e non dal ciglio bitumato.

3.1.1. (Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A.
- b) 40 m per le strade di tipo B.
- c) 30 m per le strade di tipo C.
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definito dall'art. 3, comma I, n. 52 del codice
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A.
- b) 20 m per le strade di tipo B.
- c) 10 m per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma precedente, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B.
- b) 3 m per le strade di tipo C

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma precedente, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione;

La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad un 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a m. 3. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto suddette (ad esclusione del 1° comma) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

3.1.2. (fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati)

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m. si osserva le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 3.1.1
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata all'art. 3.1.1. in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

3.1.3 (Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A.
- b) 20 m per le strade di tipo B.

Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma precedente, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

All'interno dei centri abitati e nelle zone destinate ad insediamenti residenziali o produttivi sono previste fasce di rispetto le cui dimensioni sono stabilite caso per caso secondo le indicazioni grafiche sulle tavole di piano e/o nelle rispettive schede.

3.1.4. Operatività nelle fasce di rispetto stradali

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal 245 decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada) 245, che garantisca la visibilità gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti. Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00.

“Nelle fasce di rispetto stradali è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale, industriale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali;
- piste ciclabili e percorsi che agevolino il traffico ciclistico, da attuarsi, per le strade Comunali e Provinciali, secondo la L.R. 33/1990 e s.m.i. e D.G.R. 266/05/1997 n. 85-19500;
- piantumazioni e sistemazioni a verde;

- uso agricolo;
- parcheggi pubblici (ove occorra)”

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo i disposti dell'art. 60, 61 D.P.R. 16/12/92 n° 495 e strutture per la pesatura dei veicoli.

Per i soli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume in misura non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

3.1.5. (Recinzioni)

Nelle aree a disposizione per nuova edificazione la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,50 qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede.

In base alle condizioni di viabilità l'Amministrazione, previo il sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare.

I lotti dei terreni in fregio a strade esistenti ed a strade di P.R.G.C. possono essere chiusi da recinzioni. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista (non chiuse) di altezza non superiore a mt. 2,00 compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,60.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano le recinzioni potranno essere chiuse di altezza massima mt. 2,00, alla commissione edilizia, è demandata la facoltà di valutare la tipologia costruttiva e l'aspetto estetico.

Non sono comunque ammesse recinzioni in pannelli chiusi prefabbricati.

3.2. - VIABILITÀ'

Le strade esistenti su tutto il territorio comunale possono subire modifiche di tracciato, subire ampliamenti di sede od altre modifiche che permettano la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni.

Sulla planimetria di Piano è descritto l'assetto viario futuro del Comune con la creazione di nuove strade di P.R.G.C. e/o ove occorra l'ampliamento di quelle esistenti.

Nelle aree residenziali con obbligo di P.E.C. la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade aventi larghezza minima di 6,00 metri e piste pedonali e ciclabili di larghezza di metri 1,50.

Nelle aree per impianti artigianali ed industriali con obbligo di P.E.C. la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade interne aventi una larghezza minima di 8,00 metri e piste pedonali e ciclabili di larghezza di metri 1,50.

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- La larghezza e le caratteristiche costruttive dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire, la larghezza non potrà essere comunque inferiore a mt. 4,00.

- Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico passaggio sono considerate passaggi privati, questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separate con cancelli contrassegnati con numero civico. Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt. 3,00 e dovranno essere arretrati rispetto alla strada pubblica di un opportuno spazio di manovra.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un unico lotto se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

Nel caso di esproprio di edificio per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la Legge 19/06/1939 n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

L'apertura di nuovi accessi e/o passi carrabili devono essere conformi all'art. 22 del C.d.S. ed all'art. 46 del Regolamento ovvero devono distare almeno 12 mt. dalle intersezioni ed in ogni caso dev'essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima”.

3.3. - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

La zona di rispetto del cimitero è visualizzata nelle tavole di progetto tutto intorno al recinto cimiteriale ed agli ampliamenti previsti in progetto (art. 27 L.R. 05/12/1977 n° 56). In detta fascia non sono ammesse nuove costruzioni, e non è consentito l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali; possono essere ubicati altresì impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi..

3.4. - DISTANZE DI RISPETTO DA FIUMI, TORRENTI, LAGHI E CANALI

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 08/08/1985 n° 431, e le prescrizioni dell'art. 96 T.U. del R.D. 523/1904

In detta fascia riportata nella planimetria di piano a seguito dell'analisi del rischio idraulico nella fascia fluviale dei torrente Talloria, non sono ammesse nuove costruzioni, e non è consentito l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici.

Relativamente al torrente Talloria, la fascia di rispetto non dovrà essere inferiore a mt. 50 dalla retta di inviluppo ottenuta collegando tangenzialmente due meandri successivi in modo da individuare l'area di rispetto a partire dal perimetro esterno delle anse fluviali.

3.5. - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

In tali zone valgono i disposti della L.R. 09/09/1989 n° 45 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a Vincolo per scopi Idrogeologici. Abrogazione L.R. 12/08/1981 n° 27" che si intendono integralmente riportate

Valgono inoltre i disposti contenuti nell'art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i..

3.6. – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'ACQUA

Si riportano le seguenti condizioni/indicazioni al fine di garantire un'appropriata gestione e tutela della risorsa acqua; pertanto negli interventi interessanti il territorio occorrerà rispettare:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- 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.

CAPO 4° AREE A STANDARD URBANISTICI

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (art. 3 D.M. 02/04/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni).

Il P.R.G.C. del Comune di Castiglione Falletto prevede un'insediabilità inferiore ai 2000 abitanti per cui la dotazione complessiva di aree per servizi sociali è fissata in 18 mq./ab., così ripartita:

- a) 3,6 mq./ab. di aree per l'istruzione
- b) 3,6 mq./ab. di aree per attrezzature di interesse comune
- c) 9,0 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, ecc.
- d) 1,8 mq./ab. di aree per parcheggi pubblici.

Le aree a servizio visualizzate in cartografia di Piano sono vincolate nella loro ubicazione, quelle da reperirsi con gli strumenti attuativi, che non individuate in cartografia, saranno localizzate dagli S.A. stessi

Per le suddette aree si richiamano le specifiche e le prescrizioni indicate nella Relazione Geologica relativa alla **presente** 2° Variante del P.R.G.C. (Scheda Riassuntiva n. 11 e n. 12.)

4.1. - AREA PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo ed aree destinate ad attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.
- Aree per attrezzature di interesse generale: In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 40 %
- indice di fabbricabilità 1,50 mc./mq.
- distanza dai confini..... 5,00 mt. o a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt. o a cortina
- altezza massima 7,50 mt.
- area a parcheggio 1,00 mq./10 mc.

- strade interne larghezza..... 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili larghezza..... 1,50 mt.

4.2. - AREE A PARCO PUBBLICO, PER IL GIOCO, PER LO SPORT, PER IL VERDE

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

a) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura..... 10 %
- indice di fabbricabilità..... 0,20 mc./mq.
- altezza massima 3 mt.

b) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi:

costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura..... 70 %
- indice di fabbricabilità..... 1,5 mc./mq.
- numero di piani fuori terra 2
- distanza dai confini..... 5 mt.
- distanza da fabbricati latitanti 10 mt.
- distanza da fili stradali..... 6 mt.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio 1 mq./ 10 mc.
- strade interne larghezza..... 6 mt.
- piste pedonali e ciclabili larghezza..... 1,5 mt.

In entrambi i casi precedenti a) e b) il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione cartografica.

L'area ST1 per la parte non ricadente in zona CA02 è destinata esclusivamente a verde pubblico attrezzato quale arredo urbano, escludendo la realizzazione di strutture fisse.

4.3. - AREA A PARCHEGGIO E VERDE

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di un albero ogni 25 mq..

Oltre alle superfici di parcheggio derivanti dal rispetto del relativo standard previsto dalla Legge dovranno essere predisposti:

1) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni

10 mc. di costruzione

2) per le aree a parcheggio pubblico valgono le norme contenute negli Articoli 21 e 26 L.R. 56/77 e s.m.i..

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate privilegiando materiali permeabili e limitando l'uso dell'asfalto e di tutti i materiali che non agevolano il drenaggio dell'acqua. Le nuove piantumazioni dovranno avere un adeguato spazio di libero intorno al tronco, in modo da evitare il sollevamento e la rottura del manto di copertura a causa della crescita delle radici. Dovranno inoltre, essere previsti un numero sufficiente di cestini per la raccolta rifiuti.

Le aree asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non saranno utilizzabili ai fini del computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

4.4. - PISTE CICLABILI

“Il Comune favorisce la realizzazione di itinerari ciclabili lungo le strade Comunali e provinciali, all'interno delle fasce di rispetto stradale, che agevolino il traffico ciclistico, da attuarsi, secondo la L.R. 33/1990 e s.m.i. e D.G.R. 266/05/1997 n. 85-19500. L'approvazione dei suddetti progetti comporta automaticamente variante allo strumento urbanistico ed equivale a dichiarazione di pubblica utilità”.

4.5 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI-COMMERCIALI

La dotazione minima resta fissata nella misura dell'80% per interventi nel centro storico e di ristrutturazione urbanistica e completamento, e 100% per nuovo impianto, della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati agli insediamenti stessi, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento ad uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione.

Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, del D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso; se nella struttura dell'edificio, pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso) applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), della L.R.U.. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R.U.. Non potranno essere conteggiati, al fine di tale verifica, aree per servizi vincolate nelle tavole di Piano in funzione agli insediamenti residenziali, a meno che eccedano i fabbisogni commisurati alla capacità insediativa residenziale.

CAPO 5° AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree residenziali sono destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

Sono ammesse oltre la residenza le seguenti destinazioni d'uso compatibili con la destinazione abitativa quali:

1) artigianato di servizio

2.1) locali per il commercio al minuto ~~al minuto~~ *al dettaglio nell'addensamento A1*

2.2) *locali per il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato al di fuori delle aree di insediamento commerciale.*

3) alberghi, pensionati ristoranti, bar e simili

4) locali di spettacolo

5) uffici, attività professionali, edifici per attività terziarie e/o di servizio turistico.

6) cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e ricevimento.

Al fine dell'ammissibilità di attività commerciali dovranno essere verificate le prescrizioni della L.R. n. 28 del 12.11.1999, in attuazione del D. Lgs. n. 114 del 31.03.1988.

Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

1) insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale;

2) complessi industriali;

3) laboratori artigianali non di servizio;

4) depositi o magazzini di superficie lorda superiore a 200 mq.

5) macelli di tipo industriale;

6) stalle di ogni tipo per qualsiasi allevamento di animali sia piccoli che di grande taglia.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e

mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami in genere a cielo aperto.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e subaree omogenee, di cui ai successivi articoli.

- Area residenziale di origine antica - CENTRO STORICO -
- Area residenziale satura di vecchio impianto
- Aree residenziali esistenti e di completamento
- Aree residenziali di espansione

Le specifiche aree residenziali sono puntualmente indicate nelle specifiche Tabelle di zona, che sono parte integrante delle presenti norme.

5.1. - CENTRO STORICO

Area edificata di origine antica di recupero ambientale

E' l'area di "centro storico" individuata ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

In tale area gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

5.1.1. - OPERATIVITA' NEL CENTRO STORICO

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di Piano in scala 1:1000 i tipi di intervento consentiti sugli edifici ricadenti entro la perimetrazione del Centro Storico; i suddetti interventi sono rivolti al recupero ambientale del patrimonio edilizio e dell'impianto urbanistico esistente.

Data la modesta estensione, tutta la parte perimetrata come Centro Storico viene considerata zona di recupero.

Le opere e le modalità di realizzazione ammesse per ogni tipo di intervento sono quelle riportate nella Circolare Regionale n° 5/SG/URB. del 27/04/1984.

Al fine di consentire gli interventi di recupero e di rivitalizzazione del Centro Storico è concessa l'apertura di: esercizi di commercio fisso al dettaglio (esclusi supermercati e centri commerciali), di somministrazione di cibi e bevande (bar e ristoranti), attività di ricezione (alberghi e B&B), e studi professionali. È consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio.

In sede di rilascio dei documenti autorizzativi, il Comune potrà opporsi alle proposte di inserimento di attività commerciali, non idonee alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del Centro Storico, nel qual caso si riscontrino delle incompatibilità effettive con le norme di tutela ambientale del luogo, degli edifici e della sua struttura urbanistica ed infrastrutturale.

a) Il rilascio delle Autorizzazioni ovvero della Concessione Edilizia senza l'obbligo di S.U.E. è ammissibile per i seguenti interventi:

INTERVENTI RESIDENZIALI

- interventi di manutenzione ordinaria, riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di impianti igienici e delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare, sostituire o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- intervento di ristrutturazione edilizia di edifici unifamiliari; per tali interventi sono ammessi ampliamenti a tantum delle abitazioni per il miglioramento igienico-sanitario, non superiore al 20% della superficie utile residenziale esistente; tali ampliamenti dovranno avvenire o all'interno della sagoma stessa del fabbricato con la trasformazione di rustici, portici o fienili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere realizzati con inserimenti ambientali non deturpanti, i suddetti interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati nel rispetto dei disposti di cui al 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- interventi di recupero ambientale e trasformazione d'uso di fabbricati ad originaria destinazione rurale ora accessori alla residenza tramite operazione di ristrutturazione nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali.

INTERVENTI SU EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- manutenzione ordinaria e straordinaria

b) Il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione preventiva dei piani di recupero qualora si proceda a:

INTERVENTI RESIDENZIALI

Interventi di ristrutturazione edilizia estesi a edifici composti da più unità immobiliari, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente nel rispetto della volumetria esistente.

Il Piano di Recupero dovrà essere esteso quanto meno a tutte le unità immobiliari costituenti unico corpo di fabbrica e alle loro pertinenze e sarà redatto, approvato, ed attuato secondo i disposti dell'Art. 41/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

INTERVENTI SU EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Ogni intervento soggetto a concessione che implichi modifiche all'impianto planimetrico conseguente ad esigenze supplementari dell'attività ivi svolta può essere effettuato purché preventivamente sia redatto un Piano di Recupero esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda nel rispetto dell'ambiente circostante al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante la chiusura di corti aperte con prosecuzione di edifici a schiera.

La superficie coperta massima ammissibile sul terreno di proprietà compresi gli edifici esistenti, non sarà superiore al 40% della superficie del lotto.

Il Piano di Recupero è redatto, approvato ed attuato secondo i disposti dell'art. 41/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Comunque, in tutto il Centro Storico per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento avvenga tramite Piano di Recupero anche se non previsto dalle presenti norme, redatto ai sensi dell'art. 41/bis della L.R. 56/77 s.m.i., il P.d.R. dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Regionale di cui al 2° comma dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5.1.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTI DA REALIZZARSI IN CENTRO STORICO

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

a) numero dei piani esistenti;

- b) altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di mt. 0,60 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70);
- c) conservazione del tessuto viario esistente;
- d) tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione;
- e) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento;
- f) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- g) tutti i serramenti esterni ivi compresi quelli dei negozi e dei garage saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;
- h) i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- i) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- l) i balconi dovranno essere realizzati con il disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- m) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

5.1.3. - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

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

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alle Leggi n° 1497 del 29/06/1939 e n° 1089 del 01/06/1939, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui all'art 24 L.R. 56/77.

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

Per gli edifici di interesse storico – artistico il rilascio della concessione è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni ambientali, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

5.2. - AREA RESIDENZIALE SATURA DI VECCHIO IMPIANTO C.A.01

Il P.R.G.C. individua come tali le parti del territorio comunale occupato perlopiù da insediamenti di vecchio impianto, che non presentano rilevanze storico-artistiche, ma esclusivamente una certa coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati, con frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali e che comunque presentano un indice di densità tale che possono ritenersi ormai sature dal punto di vista edificatorio.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverranno, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

5.2.1. - OPERATIVITA' NELL'AREA RESIDENZIALE SATURA DI VECCHIO IMPIANTO

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione od autorizzazione, salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente, ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati, con il mantenimento della volumetria esistente.

Nell'area residenziale satura di vecchio impianto - sono ammessi i seguenti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente.

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) demolizione e ricostruzione di fabbricati unifamiliari nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.
- d) interventi di trasformazione di rustici, portici, fienili, con esclusione delle tettoie sempre che tali strutture risultino integrate nel corpo principale di fabbrica già in parte destinato a residenza, per i quali sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme generali relative alle aree a destinazione residenziale.

e) per tutti i fabbricati (escluse le tettoie) esistenti nel Centro Abitato è ammesso, in

un'unica soluzione, un incremento del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo con minimo comunque ammesso di 25 mq. di superficie utile, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie, anche se eccedono gli indici prefissati. L'incremento di cui sopra non è ammesso nel caso di recupero di volumetria secondo quanto previsto al punto d)

Gli interventi di cui sopra, dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- siano mantenute le altezze esistenti; è ammessa una tolleranza di mt. 0,60 in più soltanto nel caso di allineamento dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70;
- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche alla rete viaria.

Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali, né sulle fronti.

Le distanze da osservarsi per la ricostruzione e/o per ampliamenti di edifici esistenti sono le seguenti:

- distanze dai confini 5,00 mt. o a cortina
- distanze da fabbricati 10,00 mt. o a cortina
- distanze da fili stradali 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico, salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale.
- costruzioni a cortina; la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dalla Amministrazione Comunale.

Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti potranno avvenire, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati fissate nelle tabelle di zona, fatti salvi i diritti di terzi, purché avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento e comunque in presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino. Dette deroghe dovranno tuttavia essere sottoposte a deliberazione del C. C. per gli edifici che prospettano su strade e spazi pubblici.

Le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, qualora non sia possibile la trasformazione dell'esistente (secondo i disposti del punto d) potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tecnologico esistente, mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali;

- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti di proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;

- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti, la cui determinazione per l'altezza di riferimento è data dalla media delle altezze dei quattro fronti ed in ogni caso verso il lotto vicino non potrà mai superare i 2,5 m.. Nel caso in cui il basso fabbricato preveda copertura a due falde l'altezza massima di riferimento dei fronti sprovvisti di gronda sarà uguale alla media delle quote delle linee di gronda situate ai suoi estremi. In difetto di riferimenti l'altezza ammessa è mt. 2,50 su di un unico piano;

- i bassi fabbricati possono essere a confine salvo i disposti del codice civile;

- sono tassativamente da escludersi strutture ad elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Norme particolari per edifici produttivi in area residenziali

Nell'area residenziale di vecchio impianto sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi per gli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.

- per le attività artigianali esistenti sono ammessi ampliamenti (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 200 mq.

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

- per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purché il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

Le distanze da osservarsi per gli ampliamenti di edifici produttivi esistenti sono le seguenti:

- distanze dai confini 5,00 mt. o a cortina
- distanze da fabbricati 10,00 mt. o a cortina

- distanze da fili stradali 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico, salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale.
- costruzioni a cortina; gli ampliamenti nelle cortine esistenti devono avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dalla Amministrazione Comunale.

Per le costruzioni a cortina o a confine occorre il consenso e/o impegno documentato del vicino.

5.2.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO

Essendovi nelle aree residenziali sature di vecchio impianto una certa coerenza di tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche da rispettarsi sono le seguenti:

- le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento;
- le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- tutti i serramenti esterni, ivi compresi quelli dei negozi e dei garage saranno in legno, **o realizzati secondo i criteri di cui al Regolamento edilizio vigente** ; le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico.
- i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sovrelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;

- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi e tinteggiature, eliminazione e sgombero di depositi alla rinfusa, di baracche, tettoie e simili.

5.3. - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate, destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C. dei vincoli ed indici contenuti nelle N.T.A., e nelle relative tabelle di zona prevalentemente alla residenza.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

5.3.1. - OPERATIVITA' NELLE AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.

Le previsioni del P.R.G.C. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione od autorizzazione, salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente, ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Nelle Aree residenziali esistenti e di completamento sono ammessi i seguenti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente:

1) Interventi su fabbricati esistenti

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) demolizione e ricostruzione di fabbricati unifamiliari nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.
- d) interventi di trasformazione di rustici, portici, fienili, con esclusione delle tettoie sempre che tali strutture risultino integrate nel corpo principale di fabbrica già in parte destinato a residenza, per i quali sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme generali relative alle aree a destinazione residenziale.
- e) per tutti i fabbricati (escluse le tettoie) esistenti nella zona è ammesso, in un'unica

soluzione, un incremento una tantum del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo con minimo comunque ammesso di 25 mq. di superficie utile, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie, anche se eccedono gli indici prefissati. L'incremento di cui sopra non è ammesso nel caso di recupero di volumetria secondo quanto previsto al punto d)

Gli interventi di cui sopra, dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- siano mantenute le altezze esistenti; è ammessa una tolleranza di mt. 0,60 in più soltanto nel caso di allineamento dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70;
- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche alla rete viaria.

Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali, né sulle fronti.

Le distanze da osservarsi per la ricostruzione di edifici esistenti sono le seguenti:

- distanze dai confini 5,00 mt. o a cortina
- distanze da fabbricati 10,00 mt. o a cortina
- distanze da fili stradali 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico, salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale.
- costruzioni a cortina; la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dalla Amministrazione Comunale.

Per le costruzioni a cortina o a confine occorre il consenso e/o impegno documentato del vicino.

Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti potranno avvenire, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati fissate nelle tabelle di zona, fatti salvi i diritti di terzi, purché avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento. Dette deroghe dovranno tuttavia essere sottoposte a deliberazione del C. C. per gli edifici che prospettano su strade e spazi pubblici.

Le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, qualora non sia possibile la trasformazione dell'esistente (secondo i disposti del punto d) potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tecnologico esistente, mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto

o sui lotti contermini formanti di proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;

- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti, *la cui determinazione per l'altezza di riferimento avverrà come indicato all'art 5.2.1; in difetto di riferimenti l'altezza ammessa è mt. 2,50 su di un unico piano;*
- i bassi fabbricati possono essere a confine salvo i disposti del codice civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ad elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Nell'area CA04 sono consentiti esclusivamente modesti ampliamenti dell'esistente edificato sulla base delle disposizioni riportate nella relazione geologica relativa alla presente 2° variante del P.R.G.C. (scheda riassuntiva n. 9)

Nell'area CA12 si dovranno osservare le prescrizioni contenute nella relazione geologica relativa alla presente 2° variante del P.R.G.C. (scheda riassuntiva n. 4)

~~Per l'area CA16 intervento diretto ammesso tramite demolizione e ricostruzione del fabbricato in arretramento oltre la fascia di rispetto stradale di mt. 20,00 già indicata dal P.R.G.. Non si prevedono nuovi accessi oltre a quello già esistente, che in sede di rilascio di Permesso di Costruire potrà essere autorizzato dal Settore Viabilità della Provincia nella posizione attuale od eventualmente traslato all'interno del lotto in proprietà qualora giudicato migliorativo e adeguato ai sensi del D.M. 19/04/2006~~

Norme particolari per edifici produttivi in area residenziali

Nelle aree residenziali esistenti sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi per gli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.
 - Per le attività artigianali esistenti sono ammessi ampliamenti (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 200 mq.
- In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.
- Per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purché il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi

dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

Le distanze da osservarsi per gli ampliamenti di edifici produttivi esistenti sono le seguenti:

- distanze dai confini 5,00 mt. o a cortina
- distanze da fabbricati 10,00 mt. o a cortina
- distanze da fili stradali 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico, salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale.
- costruzioni a cortina; gli ampliamenti nelle cortine esistenti devono avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dalla Amministrazione Comunale.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sopraelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi e tinteggiature, eliminazione e sgombero di depositi alla rinfusa, di baracche, tettoie e simili;

2) Nuovi interventi edilizi sui lotti liberi di completamento.

La cartografia di piano individua i lotti liberi edificabili che, alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. risultano serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

La normativa specifica potrà essere integrata dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento i lotti liberi non contrassegnati in cartografia come "aree di completamento" sono inedificabili.

Nell'area CA03 lotto libero L1 sono valide le prescrizioni riportate nella relazione geologica relativa alla **presente** 2° variante del P.R.G.C. (scheda riassuntiva n. 1)

Nell'area CA02 lotto libero L3 sono valide le prescrizioni riportate nella relazione

geologica relativa alla **presente** 2° variante del P.R.G.C. (scheda riassuntiva n. 10)

L'attuazione degli interventi nelle aree CA14 e CA15 è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato; la quantificazione e la localizzazione dei servizi individuati cartograficamente è vincolante all'interno della fascia di rispetto stradale di m. 20,00 dal confine stradale.

5.4. AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

5.4.1. – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO CON OBBLIGO DI PEC

Le aree a destinazione residenziale di nuovo impianto **con obbligo di PEC** sono quelle prive di infrastrutture pubbliche ed individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano. In esse il P.R.G.C. si attua per mezzo di Piani Esecutivi Convenzionati, di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i. estesi a tutto l'ambito.

Negli ambiti di P.E.C. in cui non è stata individuata l'area per servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in fase di redazione dello strumento attuativo si dovrà localizzare la stessa nella misura prevista dalle tabelle di zona. Una quota parte della suddetta area per opere di urbanizzazione secondaria, potrà essere monetizzata in sede di convenzionamento con il Comune.

All'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno comunque essere sempre previste e cedute gratuitamente al Comune le aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato, a parco gioco e sport in misura pari a 11 mq. per abitante

La realizzazione urbanistica delle aree residenziali di nuovo impianto **con obbligo di PEC** è comunque subordinata all'osservanza delle indicazioni e delle prescrizioni contenute al riguardo nella relazione geologico - tecnica del P.R.G.C. approvato e nella relazione geologica relativa alla **presente** 2° Variante del P.R.G.C. per le aree CA07-CA08-CA09-CA10-CA11.

In sede attuativa dovrà essere posta estrema attenzione al problema degli accessi per le zone di espansione in località Cantina, sulla rete stradale principale.

In particolare l'area contrassegnata in cartografia di Piano con la sigla CA06 potrà avere un unico innesto opportunamente attrezzato sulla strada in progetto nel presente P.R.G.C..

In fregio alla strada provinciale Alba Narzole ed alla strada in progetto di P.R.G.C. dovrà essere prevista nella stesura dello S.A. delle aree CA06 e CA09 una fascia per viabilità pedonale e verde attrezzato di larghezza minima di m. 3,00.

Accessi diretti alla strada provinciale n. 3 Alba - Narzole sono tassativamente vietati. Relativamente alle aree residenziali denominate CA05 CA11, CA09 e CA10 l'edificazione dovrà essere subordinata ad una approfondita indagine geologico-tecnica che consenta in accordo con i dettami del D.M. 11.03.1988 n. 47, di accertare e definire:

- natura e potenza dei materiali di copertura e/o alterazione presenti e conseguentemente profondità del substrato integro, le modalità della circolazione idrica sotterranea e superficiale;
- la corretta tipologia di fondazione;
- verificare la stabilità dei versanti in conseguenza delle modificazioni e dei carichi indotti dalle opere in progetto.

Per le aree contraddistinte con le sigle CA07, CA08, CA09, CA10 e CA11 le specifiche prescrizioni di carattere geologico dovranno essere quelle contenute nelle schede riassuntive n. 1, n. 2, n.7 della relazione geologica relativa alla presente 2° Variante del P.R.G.C.

I parcheggi pubblici a servizio dell'area CA09 comprenderanno anche l'area P1 che dovrà essere ceduta gratuitamente al comune, assieme all'area verde limitrofa, evidenziata in cartografia, la quota rimante di servizi necessari a soddisfare gli standard urbanistici previsti dal PEC, dovrà essere reperita all'interno dell'area CA09.

5.4.2. – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO CONVENZIONATE

Le aree a destinazione residenziale di nuovo impianto convenzionate sono quelle già dotate in parte di infrastrutture pubbliche ed individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano. In esse il P.R.G.C. si attua per mezzo di concessione convenzionata di cui all'art.10 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nella Cartografia di P.R.G.C. sono individuate le aree per servizi di cui all'art.10 21 della L.R. 56/77 s.m.i. nella misura prevista nelle tabelle di zona. Una quota parte delle suddette aree per opere di urbanizzazione secondaria, potranno essere monetizzate in sede di convenzionamento con il Comune. Dovranno comunque essere previste e cedute gratuitamente al Comune le aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato, a parco gioco e sport in misura pari a 11 mq. per abitante.

La realizzazione urbanistica delle aree residenziali di nuovo impianto convenzionate è comunque subordinata all'osservanza delle indicazioni e delle prescrizioni contenute al riguardo nella relazione geologico-tecnica del P.R.G.C. approvato e nella relazione geologica relativa alla presente seconda variante del P.R.G.C. per l'area CA11.

Relativamente alle aree residenziali denominate CA05, CA11 l'edificazione dovrà essere

subordinata ad una approfondita indagine geologico-tecnica che consenta in accordo con i dettami del D.M. 11/03/1988 n° 47, di accertare e definire:

- natura e potenza dei materiali di copertura e/o alterazione presenti e conseguente profondità del substrato integro, le modalità della circolazione idrica sotterranea e superficiale
- la corretta tipologia di fondazione
- verificare la stabilità dei versanti in conseguenza delle modificazioni e dei carichi indotti dalle opere in progetto

Per l'area contraddistinta con la sigla CA11 le specifiche prescrizioni di carattere geologico dovranno essere quelle contenute nella scheda riassuntiva n° 7 della relazione geologica relativa alla **presente** seconda variante del P.R.G.C.

5.4.3 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Le singole proprietà fondiarie ricomprese nell'area CA05 potranno realizzare quanto previsto dalle presenti norme con singoli permessi di costruire convenzionati di cui al 5° comma dell'art. 49 della vigente lr. 56/77.

Il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato, oltre alla presentazione dell'indagine geologico-tecnica di cui al precedente art. 5.4.2, alla predisposizione di una proposta di assetto delle aree a servizi, di cui alla scheda n° 6, concepita in modo tale da poter essere compiutamente organizzata con le aree a servizi che dovranno essere previste dal permesso di costruire successivo. La proposta di assetto, integrata con la simulazione delle aree a servizi del permesso di costruire successivo, dovrà essere preventivamente condivisa dall'ufficio tecnico comunale. Il permesso di costruire convenzionato successivo al primo dovrà obbligatoriamente recepire la proposta di assetto delle aree a servizi prefigurata da quest'ultimo.

CAPO 6° AREA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

Le aree per attrezzature turistico ricettive sono individuate in cartografia con le sigle TR1 e TR2.

I nuovi interventi ammessi, attuabili mediante concessione diretta, dovranno essere regolati da apposito atto unilaterale reso in forma pubblica nel quale sarà ribadito il mantenimento della destinazione d'uso per interesse turistico ricettivo per almeno 20 anni dalla data della concessione stessa.

6.1 Area TR1

L'intervento ammesso con concessione diretta è di trasformazione della volumetria esistente (tassativamente esclusa la volumetria seminterrata), da produttiva in turistico ricettiva

L'intervento è subordinato alla presentazione di uno schema di operatività, esteso a tutto l'edificio e relative pertinenze

Non sono permessi incrementi di volumetria e di superficie coperta.

Nei locali seminterrati è preclusa la possibilità di attività turistico ricettive, si potrà mantenere l'attività produttiva attualmente in essere, senza incremento di carico antropico, con possibilità di solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per l'area in oggetto le specifiche prescrizioni da osservare in fase progettuale dovranno essere quelle contenute nella scheda riassuntiva n. 3, allegata alla relazione geologica relativa alla presente 2° Variante del P.R.G.C.

6.2 Area TR2

L'intervento ammesso con concessione convenzionata è di trasformazione della volumetria esistente con ampliamento entro i parametri e gli indici di zona.

La ditta concessionaria deve altresì provvedere all'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ed alla realizzazione di aree a verde e parcheggio pubblici".

L'intervento è subordinato alla presentazione di uno schema di operatività, esteso a tutto l'edificio e relative pertinenze

L'intervento dovrà rispettare la tipologia edilizia prevalente nell'area circostante ed inoltre:

- le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento;
- tutti i serramenti esterni, saranno in legno
- i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;

La dotazione dei servizi dovrà essere di mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggio pubblico e 5 mq per ogni posto a sedere.

Per l'area in oggetto le specifiche prescrizioni da osservare in fase progettuale dovranno essere quelle contenute nella scheda riassuntiva n. 5, allegate alla relazione geologica relativa alla presente 2° Variante del P.R.G.C.

CAPO 7°

AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale nonché per attività commerciali.

Sono altresì ammessi edifici per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici annessi alle attività produttive, edifici ed attrezzature per attività ricreative socioculturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per il personale di custodia o per il proprietario in ragione di una ogni attività produttiva.

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree produttive artigianali industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione
- 2) aree produttive artigianali industriali di completamento e di riordino
- 3) aree produttive artigianali industriali di nuovo impianto

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

7.1. - INTERVENTI SU IMPIANTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE

Tali impianti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione dell'esistente.

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati

Gli interventi edilizi previsti dal presente articolo dovranno altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade, evitando la ripetizione seriale di manufatti, a favore di soluzioni meno schematiche e maggiormente in grado di conformarsi alle caratteristiche dei contesti interessati. Per gli spazi aperti dovrà essere garantita la massima permeabilità superficiale, prevedendo tipologie di pavimentazione adeguate; per i parcheggi: Greenblock, asfalto drenante; per le aree libere di passaggio pavimentazioni filtranti di comprovata efficacia

realizzate con elementi prefabbricati di forma alveolare, o con materiale plastico riciclato, entrambi con fuga aperta in terra, o pietrisco o terra stabilizzata. Nelle aree verdi pubbliche e private, dovranno essere piantumate **esclusivamente** preferibilmente specie autoctone che dovranno essere adeguatamente mantenute e curate nel tempo. Le nuove aperture non dovranno essere realizzate "a nastro", i materiali di tamponamento dovranno essere tinteggiati, la scelta dei colori dovrà obbligatoriamente essere concordata con l'Ufficio Tecnico comunale. **sulla base di quanto stabilito dal Piano colore comunale.** Ogni intervento di manutenzione straordinaria riguardante l'esterno dell'edificio, ristrutturazione, ampliamento dei fabbricati (ove consentito) dovrà essere progettato con specifico riferimento alle indicazioni contenute nelle "Linee guida di intervento" allegate al Regolamento Edilizio. In particolare, per le aree PE1, PE2, PE3, all'interno del progetto Pilota 2 Comparto Industriale Terre di Barolo, ogni intervento di coloritura delle facciate e di manutenzione straordinaria riguardanti l'esterno degli edifici nonché di ristrutturazione dovrà attuare le indicazioni contenute nel progetto di massima allegato alle "Linee guida di intervento", parti integranti del Regolamento Edilizio. **Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'esecuzione della tinteggiatura nelle modalità specificate dal presente articolo.**

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare una unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq. da vincolare con atto pubblico.

Per tutti gli impianti è ammesso un ampliamento della superficie coperta. Tali ampliamenti sono subordinati all'osservanza delle relative tabelle di zona.

Per le aree poste in località Cantina gli interventi dovranno prevedere il reperimento delle quantità minime di aree per servizi pubblici o di uso pubblico stabilite dall'articolo 21.2 Legge regionale 56/77 s.m.i.

Le aree a servizi pubblici dovranno essere vincolate con atto pubblico.

Per il fabbricato ubicato in zona PE5 , in deroga all'art. 3.4 delle presenti norme, è consentito l'aumento della volumetria esistente e della superficie produttiva senza aumento della superficie coperta esistente.

Per l'area PE4 le specifiche prescrizioni da osservare in fase progettuale dovranno essere quelle contenute nella scheda riassuntiva n. 6, allegata alla relazione geologica relativa alla **presente** 2° Variante del P.R.G.C.

Per le aree PE6.1 – ~~PE3.4~~ **AI2** le specifiche prescrizioni da osservare in fase progettuale dei fabbricati dovranno essere quelle contenute nelle schede di Piano 16/bis – ~~16/ter~~ **19/bis**, con particolare attenzione ai riferimenti dell'Art. 32 comma 1 lett. b del R.E., inerente alla tipologia architettonica dell'intervento.

Per l'area PE2 è consentita la monetizzazione delle aree a verde privato mediante il versamento al Comune, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di una area da destinare a parcheggio privato, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 del presente articolo, di una somma concordata con l'Amministrazione Comunale, finalizzata alla realizzazione di opere di compensazione ambientali-ecologiche su aree di proprietà pubbliche comunali. "

7.2. - AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI RIORDINO

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti ed al completamento dei lotti liberi tramite il rilascio di singola concessione; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di nuovi laboratori artigianali con un limite di 1000 mq. massimi di superficie calpestabile.
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso in subordine al rilascio dell'autorizzazione regionale ai sensi della Legge 11/06/1971 n° 426;
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali;
- f) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massimi) per ogni complesso produttivo da vincolare con atto pubblico.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della legge 10/05/76 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Gli interventi edilizi dovranno assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade, evitando la ripetizione seriale di manufatti, a favore di soluzioni meno schematiche e maggiormente in grado di conformarsi alle caratteristiche dei contesti interessati. In sede di permesso di costruire dovrà essere prodotto uno specifico studio planivolumetrico, in cui dovranno essere progettate con particolare attenzione, la zona di ingresso all'area, le aree per i servizi comuni. Per gli spazi aperti dovrà essere garantita la massima permeabilità superficiale, prevedendo tipologie di pavimentazione adeguate; per i parcheggi: Greenblock, asfalto drenante; per le aree libere di passaggio pavimentazioni filtranti di comprovata efficacia realizzate con elementi prefabbricati di forma alveolare, o con materiale plastico riciclato, entrambi con fuga aperta in terra; oppure pietrisco o terra stabilizzata. Nelle aree verdi pubbliche e private, dovranno essere piantumate **esclusivamente preferibilmente** specie autoctone che dovranno essere adeguatamente mantenute e curate nel tempo. Per migliorare e salvaguardare la qualità ambientale dovrà essere posta particolare attenzione alle tipologie edilizie e all'uso dei materiali: non dovranno essere realizzati fronti di dimensioni importanti avendo cura di interrompere la continuità dei prospetti; le aperture non dovranno essere realizzate "a nastro"; le pendenze delle coperture dovranno essere nascoste, sul fronte principale, da frontespizi. I materiali di tamponamento dovranno essere tinteggiati, la scelta dei colori

dovrà obbligatoriamente essere concordata con l'Ufficio Tecnico comunale, sulla base di quanto stabilito dal Piano colore comunale. In caso di ampliamento di fabbricato già esistente dovrà essere effettuata la tinteggiatura di tutti i fronti completi del fabbricato stesso e non solo della nuova parte. Ogni intervento di manutenzione straordinaria riguardante l'esterno dell'edificio, ristrutturazione, ampliamento dei fabbricati (e/o nuova costruzione ove necessario) dovrà essere progettato con specifico riferimento alle indicazioni contenute nelle "Linee guida di intervento" allegate al Regolamento Edilizio. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'esecuzione della tinteggiatura nelle modalità specificate dal presente articolo.

È vietata l'installazione di insediamenti industriali e artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igieniche di cui sopra deve essere dichiarata dalla Giunta Comunale, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e integrato con relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A seconda dei tipi di insediamenti realizzabili si dovranno reperire le seguenti quantità minime di aree per servizi:

a) - insediamenti produttivi:

- area per parcheggi, verde e servizi sociali: 10% della superficie fondiaria, ai sensi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

b) - insediamenti commerciali

- | | |
|------------------------------|--|
| - area a parcheggio pubblico | 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda dei piani. |
| - area a verde pubblico | 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda dei piani. |

Le aree a servizio per parcheggi pubblici e verde, lungo la Provinciale Alba Narzole individuate in planimetria sono vincolate nella loro ubicazione.

Deve comunque essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Le caratteristiche edificatorie nelle aree artigianali industriali di riordino sono subordinate all'osservanza delle relative tabelle di zona:

Le aree a servizi pubblici dovranno essere vincolate con atto pubblico

7.3. - AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO CON OBBLIGO DI P.E.C.

È destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:
in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) costruzione di impianti artigianali ed industriali
- b) costruzione di depositi o magazzini all'ingrosso
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq. 120,00 massimo) da vincolare con atto pubblico.
- d) costruzione di impianti commerciali.

Ogni intervento di nuova costruzione dovrà attuare le indicazioni contenute nel progetto di massima allegato alle "Linee di guida di intervento" parti integranti del Regolamento Edilizio.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

È vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario.

Gli interventi in tali aree sono subordinati all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area, secondo l'ambito di P.E.C. determinato dalla cartografia di Piano.

Eventuali sub - ambiti potranno essere delimitati con delibere consiliari motivate ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i.

Le caratteristiche edificatorie nelle aree artigianali industriali di nuovo impianto sono riportate nelle singole tabelle di zona.

~~In sede di redazione del previsto S.U.E. dovranno essere realizzate soluzioni viarie interne all'area posta in località Cantina, che prevedano un adeguato collegamento con la restante parte attualmente agricola, in modo tale da avere un unico accesso sulla strada Provinciale utilizzando l'attuale sottopasso. Il collegamento con la vecchia strada Provinciale potrà avvenire con la realizzazione del nuovo tracciato viario previsto dalla variante di P.R.G.C.~~

Altri accessi alla strada Provinciale sono tassativamente vietati.

Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati"

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti nelle aree di nuovo impianto, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Detta percentuale potrà in sede di convenzione per l'attuazione dello S.U.E. essere parzialmente monetizzata a favore del Comune previo accordo tra l'Ente pubblico ed i proprietari privati, da specificare all'interno della convenzione.

~~Nel caso in cui vi siano insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera da insediamenti dovrà essere sistemata secondo i seguenti criteri:~~

~~— area a parcheggio pubblico: 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda dei piani.~~

~~— area a verde pubblico 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda dei piani.~~

Per le aree AI valgono le seguenti prescrizioni e condizioni di intervento:

Modalità di attuazione dell'intervento

Gli interventi devono essere definiti da un progetto urbano unitario, con connotati ambientali e tipologici armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., con soluzioni in grado di definire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni: viabilità, insediamenti, spazi di servizio (parcheggi, strutture accessorie, strutture tecniche, ecc.) e spazi verdi, connessione con l'ambiente circostante, privilegiando la concentrazione dell'edificato, anziché la dispersione degli insediamenti.

L'accessibilità alla S.P. n. 3 dell'area produttiva dovrà essere garantita per mezzo di un unico accesso a rotatoria strutturato secondo la normativa tecnica e le prescrizioni del settore viabilità provinciale. La realizzazione di tale accesso è prioritario alla realizzazione degli interventi e dovrà essere autorizzato dal Settore Viabilità della Provincia previa redazione del Progetto Esecutivo e avverrà dopo che il Comune e/o la Provincia metteranno a disposizione le aree destinate a viabilità e rotatoria evidenziate con fondo colorato nella cartografia di Piano e le porzioni di aree, eventualmente comprese nel suddetto progetto esecutivo della rotatoria, censite a catasto al Foglio n.1 Mappali 51, 52, 54, 364 ricompresi in parte nell'area AI2 e in parte nella confinante zona agricola. I proponenti dello strumento attuativo AI1a e AI1b dovranno esplicitamente indicare nella convenzione da stipulare con il Comune l'impegno alla realizzazione della predetta viabilità e rotatoria entro sei mesi dalla data di avvenuta disponibilità delle aree pubbliche sopra indicate; qualora l'attuazione delle due aree avvenga con tempistiche differenti l'onere di realizzare quanto esplicitato dovrà essere affrontato dai primi soggetti che intervengono, i quali potranno richiedere ai proprietari dell'atra zona il risarcimento delle spese di competenza quando questi ultimi daranno attuazione alla previsione urbanistica. In tali fasi i proponenti degli altri strumenti attuativi e i proprietari delle altre porzioni di appezzamenti di terreno citati, dovranno cedere le predette aree destinate a viabilità nello stato in cui si trovano. Fino alla predetta realizzazione sarà consentito l'accesso veicolare provvisorio già autorizzato previa necessarie verifiche

tecniche e di sicurezza. **Ai fini della sicurezza stradale ai veicoli provenienti da Alba in ingresso alle aree PE1, PE2, PE3 e AI.2 sarà impedita la svolta a sinistra dovrà avvenire utilizzando la rotatoria. Altri accessi alla strada Provinciale sono tassativamente vietati.**

Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. L'individuazione della viabilità di accesso, della viabilità interna principale e della fascia di protezione ambientale lungo la strada provinciale è vincolante. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards dovuti, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale, fatta salva la possibilità della monetizzazione parziale di cui al presente articolo.

I parcheggi pubblici e privati e le aree di sosta dovranno essere opportunamente ambientati e attrezzati con specie arboree, arbustive e prative per garantire l'ombreggiatura.

L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria.

Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. L'individuazione della viabilità di accesso, della viabilità interna principale e della fascia di protezione ambientale lungo la strada provinciale è vincolante. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards dovuti, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

I parcheggi pubblici e privati e le aree di sosta dovranno essere opportunamente ambientati e attrezzati con specie arboree, arbustive e prative per garantire l'ombreggiatura.

L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria.

Tipologie edilizie

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade, evitando la ripetizione seriale di manufatti, a favore di soluzioni meno schematiche e maggiormente in grado di conformarsi alle caratteristiche dei contesti interessati. Lo studio del planivolumetrico, a tal proposito, dovrà presentare alcuni approfondimenti in relazione al progetto di spazi particolarmente significativi per la definizione dell'identità architettonica del complesso produttivo, in particolare per la zona di ingresso all'area, per le aree per i servizi

comuni, gli spazi aperti e le aree verdi pubbliche e private.

Per migliorare e salvaguardare la qualità ambientale dovrà essere posta particolare attenzione alle tipologie edilizie e all'uso dei materiali: non dovranno essere realizzati fronti di dimensioni importanti avendo cura di interrompere la continuità dei prospetti; le aperture non dovranno essere realizzate "a nastro"; le pendenze delle coperture dovranno essere nascoste, sul fronte principale, da frontespizi. I materiali di tamponamento dovranno essere tinteggiati con colori tenui in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

La coloritura esterna dei nuovi fabbricati dovrà attuare le indicazioni contenute nell'allegato al Regolamento Edilizio "Linee guida di intervento".

Aspetti ambientali e paesaggistici:

E' prevista una fascia di protezione ambientale lungo la strada provinciale che dovrà essere sistemata a verde e impiantata con alberi di alto fusto di specie autoctone che assicurino continuità con il territorio circostante. Nella fascia è esclusa la possibilità di realizzazione di parcheggi, di locali tecnici, di infrastrutture necessarie per i pubblici servizi, come ad esempio le cabine di trasformazione di energia elettrica, possono essere inseriti percorsi pedonali.

La pista ciclabile può essere prevista in modo da creare un percorso turistico, inserita nel contesto vegetativo delle aree ripariali perimetrali all'area produttiva.

I parcheggi a raso, cabine ed attrezzature tecnologiche, peso pubblico realizzati in funzione della zona ma defilati rispetto le percorrenze esterne.

Mantenimento delle aree naturalistiche esistenti con minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area con divieto di deviazione dei corsi d'acqua naturali, dovranno essere ridotte al minimo le interferenze con l'ecosistema acquatico e la vegetazione ripariale del rio Talloria di Castiglione.

Ottimizzare i movimenti in terra e realizzare di opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso. Utilizzare dove possibile pavimentazioni drenanti.

Sostenibilità ambientale:

Realizzare un sistema a reti idriche separate, per gli usi civili e industriali, privilegiando comunque il recupero ed il riutilizzo della risorsa anche attraverso l'utilizzo di dispositivi per lo stoccaggio delle acque piovane. Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente secondo un Piano di Gestione delle Acque meteoriche relativo all'intera area e non alle singole attività produttive.

Garantire a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché con verifica idrogeologica, preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Prevedere un'area destinata ad attrezzature ecologiche, quali un'isola ecologica per il conferimento centralizzato di rifiuti non pericolosi.

Dotare l'area di sistemi di telecomunicazione avanzati: cavidotti necessari ad ospitare le fibre ottiche per il collegamento alla rete a banda larga.

Prevedere reti di illuminazione pubblica ed impianti di illuminazione dei piazzali privati studiati per ridurre l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico.

7.4 - AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO DA REALIZZARSI CON CONCESSIONE SINGOLA (AREA P.E. 6.2)

Testo coordinato con i pareri degli Enti con competenza ambientale nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS, (Arpa Piemonte, ASL CN2, Provincia di Cuneo), per la realizzazione dell'area P.E.6.2.

Le aree artigianali industriali di nuovo impianto sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi, in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) costruzione di impianti artigianali ed industriali
- b) costruzione di depositi o magazzini all'ingrosso
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq. 120,00 massimo) da vincolare con atto pubblico.
- e) costruzione di impianti commerciali.

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene, di cui sopra, deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario.

Le caratteristiche edificatorie nelle aree artigianali industriali di nuovo impianto sono riportate nelle singole tabelle di zona.

E' concesso un solo accesso alla strada Provinciale da concordare con l'ufficio tecnico di competenza.

Sono consentite strutture prefabbricate nel rispetto di tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, ma dovranno essere limitate alle parti strutturali e non visibili.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto delle componenti ambientali e paesaggistiche, facendo riferimento alle linee guida della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale". Con specifico riferimento all'art. 33 "Luoghi ed Elementi identitari" del Piano Paesaggistico Regionale, commi 5 e 6 gli interventi edilizi previsti dovranno garantire un'elevata qualità architettonica, nonché tutelare i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi tra buffer zone e core zone e alla conservazione dei profili paesaggistici e alla mitigazione visiva.

Le seguenti norme sono volte in primo luogo, a favorire la sperimentazione architettonica integrata, quale criterio guida per interventi di qualità che sappiano

coniugare modernità del linguaggio compositivo e identità del luogo in cui viene calata. Il verde non dovrà essere concepito solo come sistema schermante con effetto coprente, ma dovrà diventare parte di un linguaggio compositivo complessivo, che superi la concezione delle piantumazioni come barriera visiva fine a se stessa. E' necessaria per cui un'attenta osservazione del luogo, delle sue dinamiche, partendo proprio da una specifica analisi percettiva, che contempli più punti di vista, in particolare come indicato dall'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, dovrà essere posta attenzione all'insieme progettuale in relazione al fatto che l'area PE6.2 risulta localizzata nella massima classe di sensibilità visiva (>20 belvedere da cui è possibile osservare la zona), in base alla Carta di sensibilità visiva approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Colline di Langa e del Barolo n. 105 del 28.12.2015.

Valgono per cui le seguenti prescrizioni e condizioni di carattere generale volte a garantire la qualità architettonica, ambientale e funzionale del progetto:

- Gli interventi sull'area dovranno essere definiti da un progetto urbano unitario, con connotati ambientali, tipologici ed architettonici armonizzati per l'intero ambito di pertinenza, con soluzioni in grado di definire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni: viabilità, insediamento, spazi di servizio (parcheggi, strutture accessorie, strutture tecniche, ecc.) aree verdi e connessione con l'ambiente circostante. Per agevolare l'ufficio tecnico e la commissione edilizia nei compiti di valutazione del progetto, dovrà essere presentata insieme alla documentazione inerente il permesso di costruire, una relazione architettonica esplicativa del percorso progettuale complessivo, che motivi le scelte compositive e funzionali. Tale documento è vincolante nell'iter della pratica, dovrà per cui essere sviluppato con cura e chiarezza, anche attraverso l'utilizzo di schemi ed immagini.
- L'accessibilità alla S.P. n. 3 (Alba Narzole) dall'area produttiva dovrà essere garantito per mezzo di un unico accesso strutturato come indicato nella cartografia del PRG e dovrà essere rispondente alla normativa tecnica e alle prescrizioni del settore viabilità provinciale. La realizzazione di tale accesso è prioritaria alla realizzazione degli interventi e dovrà essere autorizzata dal settore viabilità provinciale, previa redazione del progetto esecutivo, che dovrà essere trasmesso anche all'ufficio tecnico comunale. Altri accessi alla strada provinciale sono tassativamente vietati. Le modifiche alla viabilità sulla S.P. 3 (Alba Narzole) dovranno essere autorizzate dal settore viabilità provinciale. In relazione alla fascia verde prevista, si precisa che eventuali alberature prospicienti la SP3 dovranno rispettare i disposti del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (vedi art.26, c.6-7-8).
- I parcheggi pubblici e privati e le aree di sosta dovranno essere opportunamente ambientati e attrezzati con specie (arboree, arbustive e prative) autoctone per garantire l'ombreggiatura, e dovranno rientrare nell'ambito del progetto del verde e delle aree libere, per cui è richiesta una tavola integrativa a parte, da presentare insieme alla richiesta del permesso di costruire.

L'area libera da costruzioni dovrà prevedere anche la messa a dimora di alberi di

alto fusto, la superficie destinata a verde privato dovrà essere pari almeno al 10% della superficie fondiaria, ulteriori informazioni sono specificate nella scheda di zona e nei paragrafi successivi del presente articolo.

- PRESCRIZIONI E CONDIZIONI PARTICOLARI / OPERE DI MITIGAZIONE

Tipologie edilizie.

La progettazione dell'area P.E.6.2 dovrà fare esplicito riferimento alle linee guida APEA, come previsto dall'art. 21 del PTR, pubblicate sul 1° supplemento al BUR n. 31 del 06 agosto 2009.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade, evitando la ripetizione seriale di manufatti, a favore di soluzioni meno schematiche, ma comunque sobrie, ed in grado di conformarsi alle caratteristiche del contesto interessato. I volumi dovranno comunque mantenersi puliti, garantendo un rapporto equilibrato tra altezza e larghezza-profondità dell'edificio, al fine di evitare di generare il fattore fuori scala. Lo studio del planivolumetrico, a tal proposito, dovrà presentare alcuni approfondimenti in relazione al progetto degli spazi chiusi ed aperti, al fine di definire la qualità architettonica del complesso produttivo, con particolare attenzione alla zona di ingresso all'area, alle aree per i servizi comuni, gli spazi aperti e le aree verdi.

Per migliorare e salvaguardare la qualità ambientale del contesto, dovrà essere posta particolare attenzione alle tipologie edilizie e all'uso dei materiali: privilegiando soluzioni compositive ragionate e ben motivate, evitando l'uso di superfici riflettenti a specchio, soluzioni architettoniche invasive, decorazioni, o l'inserimento di elementi tipici della tradizione edilizia locale privi di un pensiero progettuale filologico.

Dovrà essere assicurato un inserimento armonioso con il contesto; il progetto edilizio potrà avere caratteri di contemporaneità al fine di evitare falsi storici, ma dovrà curare i rapporti visivi, evitando di diventare l'elemento preponderante della zona, e dovrà pertanto essere redatto sulla base dei seguenti criteri:

- I volumi dovranno essere compatti e sobri, da evitare le sagome complesse fatte di continue sporgenze e rientranze, oggetti molto evidenti, ed ogni soluzione progettuale che possa generare un senso disarmonico complessivo e disturbo visivo.
- Il disegno delle facciate dovrà partire da schemi geometrici essenziali, evitando forme di coronamento ed elementi decorativi disarticolati. In caso di facciate trasparenti dovranno essere scelte vetrate con basso coefficiente di riflessione, a tal fine si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (stazione ornitologica svizzera Sempach 2008). Dovrà essere posta inoltre, particolare attenzione al retro del fabbricato, onde evitare che venga trascurato rispetto al fronte

- principale.
- Non è consentito inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei.
 - La copertura dovrà avere un'unica tipologia formale, al fine di mitigarne la visione complessiva dalle colline circostanti. In sede di permesso di costruire, dovrà essere presentata la campionatura dei colori ipotizzati, se non uniforme. Stessa procedura dovrà essere seguita per i prospetti esterni, nel qual caso non vi sia una campionatura uniforme di colori, dovrà essere rappresentata in scala adeguata il disegno della finitura esterna.
 - Non dovranno essere utilizzate le strutture prefabbricate a vista, per la porzione destinata al magazzino si dovranno per cui preferire, soluzioni in linea con la restante parte destinata ad uffici e vendita.
 - Le recinzioni dovranno essere definite in maniera unitaria, con ritmi uniformi, evitando forme ridondanti ed invasive.
 - Al fine di garantire una maggiore integrazione architettonica ed ambientale dell'edificio dovranno essere previste soluzioni di verde strutturale, a scelta del progettista, che possano contribuire a rendere l'insieme dell'edificio meno visibile e meglio inserito nello spazio agricolo. Potranno essere valutate soluzioni per tetti verdi, pareti verdi, rampicanti, arbusteti, frangisole in legno con rampicanti, o altre soluzioni sperimentali efficaci. Questi sistemi una volta realizzati dovranno poi essere curati e adeguatamente mantenuti.
 - La cartellonistica o le insegne dovranno essere realizzate rispettando le normative per la sicurezza stradale, non dovranno essere visivamente invadenti sia per dimensioni sia per colori. Non è comunque consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura durante la fase di cantiere.
 - In ogni caso dovranno essere evitate soluzioni progettuali contrastanti con il contesto, appariscenti, estranee e prive di un pensiero evidente di integrazione.

Vista la particolare posizione dell'area PE6.2 in prossimità della Core Zone Unesco il progetto dovrà essere obbligatoriamente sottoposto all'approvazione della Commissione locale del Paesaggio.

Aspetti ambientali e naturalistici.

- Lungo la strada provinciale dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale verde di superficie non inferiore a mq 1100 (così come indicata nella cartografia del PRG) e impiantata con alberi di specie autoctone che assicurino continuità con il territorio circostante. Dovranno essere evitate specie esotiche o di puro valore ornamentale. Tale fascia non dovrà essere uniforme, ma simulare un andamento naturale al fine di un migliore inserimento ambientale e paesaggistico, anche attraverso la piantumazione di specie diverse, ma compatibili fra di loro. Anche in questo caso valgono le prescrizioni relative alle distanze da mantenere in relazione all'altezza degli alberi ad alto fusto. La fascia pur essendo cartografata all'interno del perimetro complessivo dell'area PE6.2, non sarà utilizzabile ai fini del calcolo della superficie coperta, in quanto non costituisce area con

destinazione produttiva artigianale ma area di mitigazione ambientale, a suo servizio e non potrà essere destinata ad altro uso

- La realizzazione dell'area di mitigazione ambientale è vincolante e correlata al rilascio del certificato di agibilità.
- Le aree verdi in progetto dovranno essere di supporto allo smaltimento naturale delle acque di drenaggio raccolte dalle altre superfici permeabili ed impermeabili. Dovranno per cui essere realizzate con un'opportuna stratigrafia studiata per aumentare la capacità di infiltrazione, filtrazione e detenzione delle acque meteoriche. Nella fascia di rispetto stradale è esclusa la possibilità di realizzare locali tecnici, infrastrutture o altre costruzioni, e non sono consentite le cabine di trasformazione di energia elettrica. Le alberature ad alto fusto dovranno essere poste alla distanza prevista dall'art. 26 comma 6.7.8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, (minimo 6 m dal confine stradale o distanza di ribaltamento se l'albero raggiunge altezza maggiore di 6 m) e dalle Direttive del Corpo Forestale dello Stato.

Dovranno essere ottimizzati i movimenti in terra e la realizzazione delle opere di scavo dovrà seguire il profilo del terreno, evitando di modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso. In fase di realizzazione e per tutta la durata dei lavori, dovrà essere rispettato un franco di sicurezza di almeno un metro tra la profondità degli scavi e il livello massimo di escursione del pelo libero della prima falda acquifera. In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, si dovrà prestare attenzione, verificando che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto specie alloctone esotiche già presenti in Piemonte quali per esempio: Robinia, Ailanto, Quercia rossa, Ciliegio Tardivo, Ambrosia... Tutte le operazioni di movimentazione del terreno dovranno essere eseguite con mezzi e modalità tali da evitare eccessivi compattamenti del terreno. Il terreno agrario ottenuto dalle operazioni di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato, avendo cura di separare diversi orizzonti pedologici, conservato in modo da non alterare le sue caratteristiche fisico-chimiche e riutilizzato nelle operazioni di ripristino ambientale, gli strati terrosi prelevati, in fase di cantiere, dovranno essere ricollocati secondo la loro successione originaria.

Oltre alla fascia di mitigazione ambientale prevista lungo la strada provinciale, lungo tutto il perimetro dell'area rimanente, (così come indicata nella cartografia del PRG), dovrà essere realizzata una fascia verde di almeno 1,5 m di larghezza e di almeno 2,5 m di circa di altezza.

Dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti o permeabili, con caratteristiche fisiche idonee alle proprietà pedologiche dell'area di intervento e di colore il più simile possibile al terreno naturale e comunque da concordare con l'ufficio tecnico, l'uso del manto bituminoso dovrà essere limitato solo nei luoghi di maggiore frequenza di passaggio. Le superfici esterne dovranno essere

progettate anche in funzione del comportamento dei materiali alla radiazione solare, e alla riflessione della luce, questo per evitare, da un punto di vista energetico, il fenomeno delle isole di calore in estate, e un fastidioso di riverbero della luce visibile.

Sostenibilità ambientale e rifiuti.

Dovrà essere realizzato un sistema a reti idriche separate, integrato con idonei sistemi di captazione e filtrazione delle acque meteoriche, al fine di integrare l'approvvigionamento dalla rete idrica comunale. Le acque recuperate potranno essere utilizzate per gli scarichi dei wc e per l'irrigazione delle aree verdi esterne. Lo stoccaggio in cisterna delle acque piovane dalle coperture degli edifici e/o dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2. del DPGR 10/R e smi, non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.

Se necessario dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali, (se previsti dall'attività).

Dovrà essere prevista inoltre, un'area destinata al conferimento centralizzato di rifiuti non pericolosi, progettata e posizionata in modo da risultare poco visibile. Durante il periodo di attività, dovrà sempre essere garantita un'efficace separazione dei vari materiali, avendo cura di non conferire insieme negli stessi contenitori materie che richiedono cicli di smaltimento e recupero differenti, (buste di carta con inserti in plastica, ad esempio).

Dovranno essere previsti sistemi di illuminazione esterna ad alta efficienza illuminotecnica ed energetica, da preferire le soluzioni a led o in ogni caso di elevata qualità anche sotto il profilo ecologico dotati di ottica indirizzata ad effetto cut-off e con regolazione degli orari di accensione, al fine di ridurre l'inquinamento luminoso e favorire il risparmio energetico.

Tutela risorsa idrica.

L'intervento edilizio non dovrà interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile, e con i diritti delle concessioni legittimamente costituite, non dovrà essere prevista la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2 comma 6 l. r. 30 aprile 1996 n. 22 e smi. In caso di nuova derivazione ai sensi del DPGR 29 luglio 2003, n.10/R e smi, in funzione della destinazione d'uso della risorsa dovrà essere acquisita la Concessione.

Acustica.

In sede di permesso di costruire dovrà essere presentata un documento di valutazione di impatto acustico, redatto ai sensi della DGR 2 febbraio 2004, n. 9-11616.

Efficienza energetica.

Dovrà, inoltre, essere garantito un uso razionale delle risorse e limitare le

emissioni inquinanti in atmosfera, a tal fine dovranno per cui essere privilegiate classi di efficienza energetica molto elevata.

L'efficienza energetica degli edifici destinati ad uffici dovrà essere conforme alle normative vigenti in materia, utilizzando materiali e tecniche costruttive a basso impatto ambientale, quali ad esempio:

- sistemi solari passivi a serra;
- collettori solari termici (da posizionarsi sul tetto e non a terra)
- vetri basso emissivi;
- sistemi di protezione e controllo solare come i frangisole;
- sistema di ventilazione naturale;
- sistemi di controllo dei dispositivi legati alla captazione, diffusione e/o protezione dei flussi termici in entrata e in uscita, di quelli luminosi, ventilativi ed energetici, attraverso la realizzazione di sistema gestionale informatico in grado di leggere le condizioni microclimatiche attraverso sensori e di inviare i corretti input alle singole componenti per la loro razionale gestione.

Nell'ottica di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento dovranno essere preferite tecnologie, materiali e tecniche costruttive che garantiscano non solo un'elevata prestazione energetica, ma anche, un basso impatto ambientale, ed un livello elevato di salubrità, ovvero che non immettano polveri, fibre o sostanze gassose tossiche, garantiti da idonee certificazioni di qualità ambientale.

Gli impianti tecnologici per la produzione di energia da fonte rinnovabile (solare termico ed elettricità) dovranno essere posizionati sulla copertura ed adeguatamente integrati.

OPERE DI MITIGAZIONE – COMPENSAZIONE ECOLOGICA

In aggiunta alle mitigazioni indicate dalle Norme Tecniche dovranno essere previste opere di compensazione ecologica del suolo e dei servizi ecosistemici persi con la previsione in oggetto, creando ex novo nuovi valori di tipo naturalistico in modo da implementare la connettività ecologica locale, e per tanto: dovranno essere donate al Comune di Castiglione Falletto, secondo modalità da convenire con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, n. 30 giovani piante (in modo da facilitarne l'attecchimento) da destinarsi ad opere di interesse pubblico, secondo le necessità più urgenti. Le varietà delle piante da donare saranno concordate con l'Amministrazione, sono comunque da escludersi specie esotiche o di puro valore ornamentale. Queste piante saranno funzionali al miglioramento ecologico del territorio.

CAPO 8° AREE AGRICOLE

Nelle aree destinate ad attività agricola (ai sensi art. 25 L.R. 05/12/77 n 56 e s.m.i. apportate dalla L.R. n 50 e s.m.i. apportate dalla L.R. 06/12/1984 n 61-62); obiettivo primario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio comunale.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- 2) l'ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 3) costruzione di infrastrutture, quali stalle, silos, serre, magazzini depositi per attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- 4) costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione dei prodotti agricoli del luogo quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria) locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionato alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
- 5) apertura di cave estrattive in zone rurali onde procedere ad operazioni di risanamento agricolo;
- 6) l'ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G. per ogni edificio ad uso civile abitazione da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile;
- 7) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole;
- 8) riutilizzo dei fabbricati rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole, mediante interventi che dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, sono da escludersi le demolizioni e ricostruzioni dei fabbricati stessi;

- 9) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 10) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 09/05/1975 n 153 e 10/05/1976 n 352 e delle L.R. 12/05/1975 n 27 e 23/08/1982 n 18 e D. Leg. N. 228 del 18.05.2001, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera (a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n 63 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 250 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

8.1. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE GENERALI PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

- distanza dai confini..... 5,00 mt.
 - distanza da strade vicinali 5,00 mt.
 - distanza da strade comunali e provinciali 20,00 mt.
 - distanza da strade statali 30,00 mt.
 - distanza da torrenti e fiumi non arginati 100,00 mt.
 - distanza da torrenti e fiumi arginati 25,00 mt.
 - distanza da piccoli rii o bealere 5,00 mt.
 - distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o a cortina
 - distanze per allevamenti di bovini, ovini e suini e
per allevamenti di animali di piccola taglia:
- a) dal perimetro del Centro Abitato 150,00 mt. con interposto
filtro verde
di alberi ad
alto fusto
- b) dalla casa del conduttore 20,00 mt.
- c) da edifici uso residenza 50,00 mt.

Punti 1) 2) 3) Costruzione di residenze rurali
Costruzione di infrastrutture rurali

Il rilascio della Concessione per la realizzazione di nuove opere in funzione della conduzione del fondo o per l'ampliamento delle stesse è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

a) piano di sviluppo aziendale che evidenzi:

colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.

b) di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e la sanzione di £. 300.000 al mq., ai sensi della delibera Giunta Comunale del 08.02.1991 n. 19, da applicare in caso di cambiamento di destinazione d'uso.: l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune.

In ogni caso le nuove costruzioni destinate a residenza rurale dovranno essere dimensionate in funzione della conduzione del fondo e comunque non potranno essere superiori a 1000 mc.

Gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della Concessione.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti in funzione del terreno coltivato a:

a) coltura protetta in serre fisse	0,06 mc/mq
b) coltura orticola e floricola specializzate	0,05 mc/mq
c) coltura legnosa specializzata	0,03 mc/mq
d) seminativo e prato permanente	0,02 mc/mq
e) bosco ed a coltivazione industriale del legno	0,01 mc/mq
f) pascolo e prato-pascolo permanente	0,001 mc/mq

- per quanto riguarda il punto f) è consentito un volume massimo per abitazione di 500 mc per azienda.

Caratteristiche edificatorie

Fatte salve le norme di cui ai punti generali si osservano le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura riferito al lotto	30%
- cubatura massima ammessa per nuove costruzioni	1000 mc.
- cubatura massima ammessa per ampliamenti esistente + ampliamento	1500 mc.
- indice di fabbricabilità in base alle culture in atto od in progetto	
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,00 mt.

Punto 4) Costruzioni di impianti produttivi legati all'azienda agricola per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli del luogo derivanti dalla conduzione del fondo.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sarà condizionata alle seguenti norme particolari, fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura riferito al lotto	30%
- superficie coperta massima ammessa per ogni intervento	500 mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,00 mt.

Punto 4 bis) Costruzioni di impianti produttivi per la trasformazione, lavorazione, invecchiamento e commercializzazione di prodotti vitivinicoli legati ad azienda agricola di nuovo insediamento sul territorio Comunale.

I suddetti impianti potranno essere realizzati in area agricola del Comune di CASTIGLIONE FALLETTO secondo le seguenti norme e prescrizioni:

- α) l'azienda agricola dovrà avere una estensione minima di terreni sul territorio Comunale di 20 (venti) giornate piemontesi di cui almeno 10 (dieci) giornate impiantate a vigneto;
- β) l'azienda agricola dovrà possedere terreni nel Comune da almeno due anni ed avere sede nel Comune da almeno due anni;
- χ) i fabbricati aziendali e le residenze ammesse dovranno essere contenuti nella massima cubatura compreso i piani seminterrati (esclusi quelli completamente interrati sotto il piano naturale di campagna) di mc. 20.000 e nella superficie coperta di mq. 2.600;
- δ) numero massimo dei piani fuori terra: n. 2 (il piano seminterrato ed interrato non costituisce piano fuori terra);
- ε) altezza massima: metri 8,00 salvo le deroghe concesse di cui al punto 5 ter successivo;
- φ) il permesso di costruire è vincolato alla corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione e del contributo relativo al costo di costruzione di cui alla L.R. n. 10/77;
- ψ) valgono tutte le altre disposizioni e gli altri parametri urbanistici ed edilizi delle aree agricole.

Punto 4 ter)

Per l'edificazione in area agricola sui terreni avente pendenza naturale superiore al 20% (venti per cento), quando sia accertata l'impossibilità di consentire tecnicamente l'attuazione del P.R. per motivi della suddetta morfologia, è consentito escludere dal calcolo della linea di spiccatto di cui al 5° comma Art. 13 del R.E.C. e di cui all'Art. 2.10.13 delle presenti N.T.A. della Variante Parziale n. 5, oltre le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati (esclusione già concessa dai suddetti articoli) anche la parti di terrapieno sistemato a valle del fabbricato, ricavato a quota più alta del piano di campagna naturale, quando il suddetto terrapieno è indispensabile tecnicamente a ricevere la viabilità privata di accesso ai piani interrati o seminterrati ed ai relativi cortili privati di accesso. L'accertamento della pendenza del terreno naturale deve essere rilevato sugli atti di progetto e definita da picchetti amovibili infissi alla quota del terreno naturale contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'edificazione in area agricola, l'altezza massima di 8,00 mt., prevista dalle presenti N.T.A. e dalla tabella di zona, potrà essere superata sino al raggiungimento dell'altezza di mt. 10,50, quando sia dimostrata la necessità di contenere all'interno dei fabbricati attrezzature o contenitori vinari o silos o locali uffici purché la dimensione del corpo di maggior altezza sia contenuto nel 10% - 12% dello sviluppo di facciata. Non saranno comunque ammesse attrezzature tecnologiche ausiliarie fuori dai fabbricati e la domanda

di permesso di costruire dovrà contenere la valutazione di impatto ambientale per la realizzazione delle suddette maggiori altezze che dovranno essere mascherate con la posa in opera di idonee piantumazioni. Potrà comunque essere prescritto, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia ogni accorgimento per ridurre l'impatto ambientale.

Punto 5) Attività estrattive

L'esercizio delle attività estrattive ai fini della bonifica agricola è consentito nel rispetto delle Leggi Statali e Regionali che regolano il settore.

La Concessione è rilasciata all'avente titolo munito di autorizzazione prevista dalla Legge Regionale del settore.

Punto 6) Edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine alle distanze ed altezze delle presenti N.A. possono essere ampliati una tantum del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G. da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente con minimo comunque consentito di 25 mq. di superficie utile.

Punto 7) Edifici ad uso ricovero attrezzature agricole

È ammessa la costruzione di tali edifici di dimensioni massime di mq. 20,00, con un massimo di tre aperture, purché siano rispettate le caratteristiche tipologiche tradizionali, la copertura dovrà essere eseguita con tetto a falde per una altezza esterna massima all'imposta di mt. 2,50 e di mt. 3.00 di colmo.

Punto 8) Riutilizzo dei fabbricati rurali non più necessari alla conduzione delle aziende agricole a scopo agriturismo (ai sensi art. 25 punto e) L.R. 56/77 e s.m.i.)

Nell'arco temporale di validità del P.R.G. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi individuati con apposita simbologia in cartografia.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- ristoranti tipici
- servizi collegati ad attività sportive.

Si prescrive inoltre che ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo originario; sono pertanto esclusi frazionamenti in più unità abitative.

Nell'arco di durata del presente P.R.G.C., potranno essere individuate mediante deliberazione del Consiglio Comunale, fabbricati rurali non più necessari alla conduzione delle aziende agricole per i quali sarà possibile il riutilizzo secondo i disposti di cui sopra.

Nel caso di trasformazione d'uso in attività che non siano residenziali ogni intervento è subordinato alla presentazione di uno schema di operatività, esteso a tutto l'edificio e relative pertinenze.

Si dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri:

- | | |
|----------------------|-----------|
| - superficie | esistente |
| - volumetria massima | esistente |
| - altezza massima | esistente |

area a parcheggio di uso pubblico
per attività turistico ricettive da
vincolare con atto pubblico

5 mq/posto a sedere
15 mq/posto letto

area a parcheggio di uso pubblico per attività sportive da vincolare con atto pubblico:
12,50 mq/100 mq di superficie adibita ad attività sportive

Qualora si manifesti la necessità di miglioramento igienico-sanitario e funzionale, è consentito un ampliamento del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. con un massimo ammesso di 25 mq. di superficie utile.

8.2. - NORME PARTICOLARI PER LE AREE AGRICOLE

Al fine di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesaggistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, nelle aree agricole sono vietati i disboscamenti e le scoticature incontrollate dei terreni e la perturbazione dell'idrografia minore.

Oltre ai divieti posti dalle Leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna e delle acque dagli inquinamenti, non è ammesso:

- a) aprire cave che non abbiano lo scopo di bonifica agricola.
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di piazzali, giardini, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali.
- c) eseguire intagli artificiali a fronti subverticali di altezza superiore a mt. 4,00
- d) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente dal lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale)
- e) demolire edifici e strutture che esplichino direttamente o indirettamente funzioni di sostegno dei suoli.
- f) modificare il regime idrogeologico dei rivi collinari, in particolare: modificare l'assetto del letto, alterare la direzione di deflusso delle acque, deviare anche per singoli tratti il percorso dei rivi.
- g) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati senza

autorizzazione.

h) impermeabilizzare cortili mediante manti bituminosi e cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed adeguato smaltimento delle acque piovane.

i) costruire discariche e riporti di macerie ed altro materiale di rifiuto.

CAPO 9 NUCLEI FRAZIONALI 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. 56/77 e s.m.i., secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio del Comune, le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari. Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento conservativo oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero di 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.
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- e) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi agrituristici, secondo quanto definito nel punto 8 capo 8 delle presenti Norme Tecniche.
- f) ampliamento massimo del 20% della superficie utile per ogni edificio ad uso abitazione da rilasciarsi in un'unica soluzione ove non sia possibile l'ampliamento previsto alla lettera c) del presente articolo, con un limite massimo di 50 mq.
- g) costruzione di impianti per la conservazione, la lavorazione, la 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 capo.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali possono essere rilasciate solamente ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nella zona agricola è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente titolo che preveda quanto stabilito al settimo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

a) coltura protetta in serre fisse	0,06 mc/mq
b) coltura orticola e floricola specializzate	0,05 mc/mq
c) coltura legnosa specializzata	0,03 mc/mq
d) seminativo e prato permanente	0,02 mc/mq
e) bosco e coltivazione industriale del legno	0,01 mc/mq
f) pascolo e prato-pascolo permanente	0,001 mc/mq

- per quanto riguarda il punto f) è consentito un volume massimo per abitazione di 500 mc per azienda.

Per tutto quanto non è compreso nel presente capo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 L.R.P. 56/77 e s.m.i.

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

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda agricola e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'avente titolo della concessione non deve disporre di altra abitazione idonea all'interno dell'azienda agricola;
- 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

CAPO 10 NORMATIVA GEOLOGICA

10.1. NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE GEOLOGICO

- ARTICOLO 1. Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe II, sia di collina che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.
- ARTICOLO 2. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in **Classe II** dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una **Relazione geologico-tecnica**, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988. Il rispetto del D.M. 11.03.88 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...
- ARTICOLO 3. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...
- ARTICOLO 4. Nell'ambito della **Classe II** saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.
- ARTICOLO 5. Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in **Classe III-A** gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti: manutenzione dell'esistente, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc....
- ARTICOLO 6. Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in **Classe III-A** gli interventi edilizi ammessi, riferiti alle attività agricole presenti sui versanti, sono i seguenti: possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente.
- ARTICOLO 7. Prescrizioni per gli interventi in **Classe III-A**: Le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88.
- ARTICOLO 8. Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A-1 gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:
- Per le aree individuate nella Tav. 2 come aree in frana attiva (Fa) ed aree esondabili coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) non sono ammessi interventi di

nuova edificazione (definiti dalla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27.04.84), sia civile che rurale, e cioè: nuovi edifici, nuove unità abitative, ampliamenti, sopraelevazioni. E' consentita la sola manutenzione dell'esistente.

- Per le aree in frana quiescente (**Fq**) ed aree esondabili coinvolgibili da fenomeni con pericolosità elevata (**Eb**) non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale. Sull'esistente sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico e urbanistico: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione. Eventuali ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale saranno consentiti nel solo caso che non creino una diminuzione della funzionalità idraulica ed interferenze con la laminazione delle piene.
- Questi interventi debbono sempre essere preceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con le condizioni del dissesto.

ARTICOLO 9. Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in **Classe III-A-1** sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

ARTICOLO 10. Piccole costruzioni di tipo agricolo (*c.d. ciabot*), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta non superiore ad un massimo di metri quadrati 30 e comportanti un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di **Classe III-A e III-A-1**, per queste ultime escluse le aree Fa, Ee, Eb e Em. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.

ARTICOLO 11. La **Relazione geologico-tecnica** deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

- i. Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.
- ii. Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
- iii. Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.
- iv. Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.
- v. Relazione illustrativa e conclusioni.
- vi. Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

ARTICOLO 12. Per interventi ricadenti in zone pianeggianti di fondovalle dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione ed il grado d'addensamento intergranulare dei terreni di fondazione al fine di una corretta valutazione delle più opportune tipologie di fondazione.

ARTICOLO 13. Gli elaborati e le indagini dovranno essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico-strutturale (interazione struttura-terreno).

ARTICOLO 14. Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dalla normativa di legge e di tutela ambientale, qui di seguito brevemente menzionata.

D.M. 11.03.1988:

Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

e relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.05.1990, n.11/PRE, esplicativa sugli adempimenti in ordine all'applicazione del D.M. suddetto.

L.R. n.45 del 9.08.1989:

Nuove Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L.R. 12.08.1981, n.27.

- ARTICOLO 15.** Legge 8.08.1985 n.431 (**Legge Galasso**). Risultano soggette a tutela ambientale, per una fascia di 150 metri, le sponde del Torrente Talloria di Castiglione (Nr. d'ordine 85) e Talloria di Barolo (Nr. d'ordine 86), (Gazzetta Ufficiale R.I. n.257, 7.11.1900). Risultano inoltre assoggettate a tutela ambientale tutte le aree boscate presenti nel territorio comunale (per la definizione di bosco confr. art. 1, L.R. 45/89).
- ARTICOLO 16.** Per tutti gli interventi edilizi, di trasformazione fondiaria da bosco - termine definito all'art. 1 della L.R. n.45/89 - in altra qualità di coltura o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione mediante lavori di scasso profondo, di riprofilatura dei versanti ed esecuzione di trincee drenanti, si dovranno rispettare e richiedere le autorizzazioni previste dall'art. 2 "Categorie di opere e deleghe" della LR. n.45/89.
- ARTICOLO 17.** Per i progetti riguardanti piani edilizi (es. P.E.C.), ricadenti nella Categoria 1a dell'art. 2 della L.R. 45/89 - *funzioni autorizzative di competenza regionale* - si rammenta che i competenti organi regionali hanno funzione autorizzativa sia per le opere di urbanizzazione che per i singoli progetti esecutivi.
- ARTICOLO 18.** Nei progetti riferiti alle opere di urbanizzazione dovranno essere indicati gli interventi rivolti al miglioramento idrogeologico dell'area, eventualmente prescritti nelle Schede riportate nella Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica allegata alla Variante.

10.2. NORME IN MATERIA DI ACQUE SOTTERRANEE

- ARTICOLO 19.** La ricerca e l'uso delle acque sotterranee, sia a scopi potabili che industriali o irrigui, è soggetta ai disposti della Legge Regionale n.22 del 30.04.1996: "*Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee*".
Si rammenta che la suddetta legge ha abrogato le leggi regionali n.4/1994 e n.82/1995. L'Amministrazione Provinciale, Servizi Tecnici - Sezione Idraulica, ha redatto e riassunto in un apposito elaborato le procedure e la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione alla ricerca e sfruttamento, nonché, per gli usi potabili, all'individuazione delle aree di tutela assoluta e di rispetto ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n.22 del 30.04.96.
- ARTICOLO 20.** Per i pozzi e le sorgenti ad uso potabile eventualmente presenti nel territorio comunale si applicano le aree di salvaguardia di cui all'art. 8, lettera d) del D.P.R. 236/88, distinte in zona di tutela assoluta e zona di rispetto. Le suddette due perimetrazioni dovranno essere riportate nelle tavole di piano.

10.3. AREE DI PERTINENZA DEI CORSI D'ACQUA

Il territorio comunale di Castiglione Falletto risulta prevalentemente di tipo collinare, con i due rami del Torrente Talloria che lo delimitano perimetralmente a Nord, Est ed Ovest.

Il Talloria di Barolo presenta fondo alveo entro depositi alluvionali fini, di potenza valutata in circa 15 m dal p.c., pendenza di fondo debole, alveo bene inciso, tendenza alla meandrazione verso la sua confluenza.

La potenza dei depositi alluvionali è stata adeguatamente investigata a seguito di numerose prove penetrometriche e pali di fondazione eseguiti per i numerosi capannoni produttivi sorti negli ultimi anni lungo

VP_14_NORME_PROGETTO_DEFINITIVO.docx

la strada provinciale di fondovalle.

Il Talloria di Castiglione presenta un profilo di fondo alveo più ripido, minore potenza dei depositi alluvionali ed, in generale, un reticolo idrografico più giovane.

A seguito degli effetti degli ultimi eventi alluvionali si è giunti a definire, su criteri e valutazioni prevalentemente tecniche: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza, le fasce di rispetto dai corsi d'acqua (**art. 29 L.R. 5.12.1977 n.56, R.D. 25.07.1904 n.523**), comprendendo, tra essi, anche quelli minori, non demaniali e privi di elementi morfologici, i fossi di scarico dei principali compluvi ed, in genere, le principali linee di drenaggio, partendo dal principio che va normato tutto ciò che comporta pericolosità.

Le fasce di rispetto individuate sono state fatte corrispondere alla Classe III-A-1 che, al suo interno, comprende (confr. Tav. 2 e Tav. 3):

- aree a pericolosità idrogeologica molto elevata (Ee) individuate con criterio geomorfologico;
- aree a pericolosità idrogeologica molto elevata (**Ee**) individuate con criterio di analisi idraulica, corrispondenti, all'incirca, alla fascia d'esonabilità con tempo di ritorno $Tr = 50$ anni, prevalentemente contenute nell'alveo inciso del torrente;
- aree a pericolosità idrogeologica elevata (Eb) individuate con criterio di analisi idraulica, corrispondenti, all'incirca, alla fascia d'esonabilità con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni;
- aree a pericolosità idrogeologica media o moderata (**Em**) individuate con criterio di analisi idraulica, corrispondenti, all'incirca, alla fascia d'esonabilità con tempo di ritorno $Tr = 500$ anni.

Per i corsi d'acqua demaniali è stato prescritto un vincolo di tutela assoluta in fregio agli argini, entro il quale non sono consentite "modifiche d'uso del suolo", ma esclusivamente "trasformazioni d'uso" ed un vincolo d'inedificabilità assoluta di metri 10 dal limite del demanio o sponda incisa (Fig. 3).

Il principio su cui ci si è basati per tale norma è il **Regio Decreto 25.07.1904 n.523**, tuttora vigente, che reca il "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie". Al Capo VII "Polizia delle acque pubbliche", l'art. 96.

Si rammenta che la legislazione corrente definisce "trasformazione d'uso del suolo" ogni intervento avente limitata entità che non comporti alterazione dell'originaria destinazione del terreno e "modificazione d'uso del suolo" ogni intervento che incida sul terreno modificandone in modo permanente, o anche solo temporaneamente, l'originaria destinazione.

A = fascia di rispetto assoluto.
B = fascia di inedificabilità.

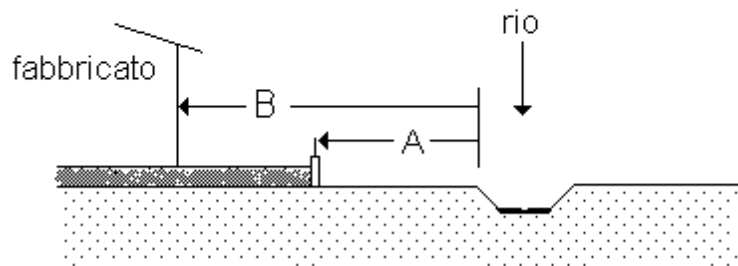


Figura 3

ARTICOLO 21. Le aree lungo i corsi d'acqua coinvolgibili da fenomeni torrentizi a pericolosità molto elevata, elevata e moderata (Ee, Eb, Em), sono fatte coincidere con la Classe III-A-1 e vengono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica. La loro perimetrazione viene indicata nella allegata Tav. 2: Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore e, per la porzione indagata idraulicamente, nella tavola di maggior dettaglio allegata alla Relazione idraulica dell'Ing. M. Cirio.

ARTICOLO 22. Ai sensi del R.D. n.523/1904, art. 96, lett. f), il Torrente Talloria di Castiglione, Talloria di Barolo e Rio di Perno sono sottoposti ad una fascia di tutela assoluta di **metri 4**, misurata dal limite del demanio o loro sponde incise.

ARTICOLO 23. Ai sensi del R.D. n.523/1904, art. 96, lett. f), il Torrente Talloria di Castiglione, Talloria di Barolo e Rio di Perno sono sottoposti ad una fascia di inedificabilità di **metri 10**, misurata dal limite del demanio o loro sponde incise. Qualora più restrittive si applicano le fasce

d'inedificabilità individuate sulle tavole di piano o derivanti dal successivo art. 24.

ARTICOLO 24. Al Torrente Talloria di Castiglione, Talloria di Barolo e Rio di Perno si applicano le disposizioni dell'art. 29 della L.R. n.56/77. Ai sensi del 2° comma dell'art. 29 sarà consentita la riduzione al 50% della fascia di rispetto, fatte salve le disposizioni più restrittive derivanti dalle analisi di dettaglio, idrauliche e geomorfologiche, ed individuate sulle tavole di piano.

ARTICOLO 25. Per i piccoli rii e corsi d'acqua collinari individuati nella Tav. 4 dovrà applicarsi una fascia di rispetto inedificabile di almeno 5 m dal loro asse (ampiezza totale 10 m).

ARTICOLO 26. Per quanto riguarda gli interventi di **polizia idraulica**, quali taglio di alberi ed arbusti, manutenzione, pulizia, riparazione delle sponde e argini, rimozione degli ingombri, dovrà essere fatto riferimento al Codice Civile, sez. IX "Delle acque":

art. 915. "Riparazione di sponde ed argini"

art. 916: "Rimozione degli ingombri"

art. 917: "Spese per la riparazione, costruzione o rimozione"

[Si rammenta che gli interventi di polizia idraulica, in particolare il taglio di alberi ed arbusti, se non realizzati dai frontisti, possono essere condotti direttamente dalla Amministrazione Comunale, previa domanda all'Intendenza di Finanza e, per conoscenza, al Coordinamento Forestale Provinciale.]

ARTICOLO 27. Per la realizzazione di nuovi ponti o rifacimento di quelli esistenti si dovrà fare riferimento ai criteri di compatibilità idraulica, prescrizioni ed indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nelle apposite Direttive di piano facenti parte integrante delle Norme di Attuazione:

- *Direttiva sulla piena di progetto da assumere nelle aree fluviali del bacino del P*
- *Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B.*

ARTICOLO 28. Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. Per la realizzazione di opere di difesa idraulica si dovrà fare riferimento agli indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nell'apposita Direttiva di Piano facente parte integrante delle Norme di Attuazione:

- *Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione.*

ARTICOLO 29. In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua tramite discariche o riporti vari. Analogamente è fatto divieto di realizzare riporti, ritombamenti e rilevati strutturali, non finalizzati alla pubblica utilità, in corrispondenza delle zone di testata dei compluvi e dei bacini idrografici.

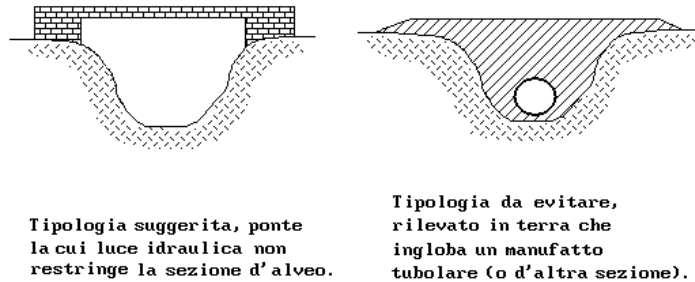
ARTICOLO 30. La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrografico minore, individuato nella Tav. 4, mediante tubi o scatolari chiusi, **non è ammessa**, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.

ARTICOLO 31. Le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate possibilmente mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Dovranno quindi essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato (Fig. 4). La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solido conseguenti all'apporto solido dei materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

Realizzazione di opere di attraversamento su rii collinari

Tipologie consigliate e sconsigliate

Figura 4



ARTICOLO 32. Nelle aree individuate a rischio molto elevato, elevato o moderato (Ee, Eb, Em), ricomprese nella Classe III-A-1, non sono consentiti impianti di produzione e lavorazione d'inerti e scavi finalizzati all'asportazione di materiali litoidi, anche a fini di bonifica o miglioramento agrario.

10.4. COSTRUZIONI ED INTERVENTI DI SCAVO SUI VERSANTI

L'inserimento di edifici su versanti particolarmente acclivi, o al piede di questi, comporta, in genere, condizioni di rischio per colate di fango (soil-slip) ed innesco di condizioni destabilizzanti sul versante di monte per frequente carenza di adeguate opere di risarcimento al piede. A questo quadro si aggiunge, frequentemente, un negativo impatto ambientale sul caratteristico paesaggio delle Langhe.

L'esperienza degli eventi alluvionali del Novembre 1994 ha posto in risalto l'importanza di cautelarsi contro il rischio di frane per colamenti corticali, essendo l'unica condizione di dissesto gravitativo che può causare perdita di vite umane in quanto insorge in ogni luogo acclive e si sviluppa in modo repentino, senza preavviso e con elevata energia cinetica.

Alcune porzioni del territorio comunale di Castiglione F. risultano particolarmente propense a questo tipo di dissesti in quanto sono presenti versanti particolarmente acclivi, in particolare quelli esposti a levante in quanto a reggipoggio. La Tavola 2 individua i principali versanti caratterizzati da elevata acclività e, pertanto, da rischio di frane corticali.

La non prevedibilità di queste fenomenologie gravitative impone che si adottino rimedi cautelativi, ponendo limiti di inedificabilità per i versanti maggiormente acclivi. Pertanto, come norma generale, per le zone collinari e per tutte le edificazioni su terreni in pendenza, si propone che vengano adottate le norme che seguono.

- ARTICOLO 33.** Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso lo scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento d'altezza superiore a **metri 3.00**.
- ARTICOLO 34.** E' fatto divieto di realizzare sbancamenti successivi su terrazzi o gradonate.
- ARTICOLO 35.** I muri di contenimento che s'innalzano a ridosso delle nuove costruzioni non possono distare dalle stesse meno di **metri 3.0** (confr. Fig. 5)

**A = distanza fabbricato-taglio del pendio.
H = altezza massima del taglio di pendio.**

**A: non inferiore a metri 3.0
H: non superiore a metri 3.0**

Figura 5

- ARTICOLO 36. Nel caso di **esistenti edifici**, particolarmente quelli più vetusti, posti su versanti a potenziale rischio di frana per liquefazione della cotica vegetale-agraria o aventi muro perimetrale retrostante posto a diretto contatto con il terrapieno (es. caso di edificio posto direttamente contro lo scavo di sbancamento), ad esclusivo fine di risanamento e/o d'aumento della sicurezza dal rischio di colate di detrito, è consentita la realizzazione di uno scavo di sbancamento con relativo muro di sostegno, retrostante l'edificio, di altezza ritenuta idonea dal progettista.
- ARTICOLO 37. Gli interventi di scavo sui versanti dovranno prevedere adeguate opere di risarcimento al piede, di stabilizzazione del fronte di scavo e del suo ciglio, nonché fornire adeguate garanzie per la stabilità dei terreni e manufatti sovrastanti. A tale proposito, per gli interventi più significativi, si dovranno produrre le verifiche di stabilità del versante previste dal D.M. 11.03.1988.
- ARTICOLO 38. Le suddette norme si applicano a tutti gli interventi di scavo su versante, sia risarciti al piede che non, ma non agli interventi finalizzati a sistemazioni agro-silvo-pastorali e di consolidamento dei versanti autorizzati ai sensi della Legge Regionale n.45/89.

CAPO 10 bis NORMATIVA ZONE DI ECCELLENZA “CORE ZONE”

Nelle aree di eccellenza “Core Zone”, così come definite in cartografia di PRGC da apposito perimetro, si applicano le prescrizioni del presente articolo, in riferimento all’Allegato 3 “Indirizzi Normativi” per le Aree di eccellenza “Core Zone” individuate per la candidatura UNESCO.

Le prescrizioni in esso contenute integrano le norme delle specifiche aree normative prevalendo su di esse per le parti non coerenti.

Prescrizioni:

1) Sistema idrografico:

Lungo i corsi d’acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d’acqua in genere e zone umide. Eventuali interventi devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

2) Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico:

Non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

3) Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico:

Ogni intervento trasformativo che comporti ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione, che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d’insieme e di dettaglio, è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Tale verifica deve prendere in considerazione l’insieme delle relazioni nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi a causa di interventi non coordinati o di modificazioni attese di carattere antropico o naturale.

4) Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- a. Non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell’impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d’impianto. Sono comunque fatti salvi, nelle more della definizione e approvazione del Piano di Gestione o degli adeguamenti dei singoli piani regolatori, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l’esercizio dell’attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell’edificato e della vegetazione che compongono

- il paesaggio agrario.
- b. Deve essere incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche.
 - c. Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.
 - d. Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura.
 - e. Lungo le strade di costa e di crinale le fasce di rispetto stradali già previste dal P.R.G. vigente costituiscono tutela della fruibilità visiva ai fini di consentire la lettura del paesaggio circostante.
 - f. Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.
 - g. Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti.
- 5) **Aree rurali:**
- a. Dovrà essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato.
 - b. Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie.
 - c. Dovrà essere mantenuto il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.
 - d. Dovrà essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.).
 - e. Dovrà essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).
 - f. Sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;
 - g. Oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata.

- h. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

Per le misure inerenti le tecniche colturali si rimanda ai rispettivi disciplinari di produzione delle denominazioni di origine e ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

6) **Aree insediative esistenti nei piani regolatori comunali:**

- a. Sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, alla data di adozione delle presenti norme:
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,
 - gli ampliamenti dei fabbricati esistenti,
 - completamenti realizzabili esclusivamente nei lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.
 - i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate.
- b. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- c. Si deve favorire il riutilizzo residenziale delle strutture edilizie esistenti, con particolare riferimento alla normativa in materia di recupero rustici, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati; nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, ove ammesso dal piano regolatore, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.
- d. Per gli edifici e le aree esistenti a forte impatto visivo individuati dai piani locali è necessario prevederne la riqualificazione con il ricorso ad un progetto unitario, che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Occorre inoltre regolare l'utilizzo di insegne pubblicitarie e controllare l'inquinamento luminoso.
- e. Favorire la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.
- f. Gli interventi edilizi di nuova realizzazione devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

7) **Insedimenti rurali:**

- a. Sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto delle direttive e prescrizioni contenute nelle presenti norme, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b. È altresì ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti;
- c. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura;
- d. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

CAPO 10° ter NORMATIVA COMMERCIALE

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1.1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ *della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;*
- ✓ *della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;*
- ✓ *dei Criteri adottati con D.C.C. n. ___ in data __.__.2011 per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.*

1.2. Il P.R.G. individua nell'ambito del proprio territorio le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1. Addensamento commerciale storico rilevante.

E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio.

Secondo la definizione regionale è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e può non coincidere con il perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel comune di Castiglione Falletto questo addensamento comprende il centro storico ed una piccola parte delle aree CA in corrispondenza della strada di accesso.

Non sono state riconosciute Localizzazione Commerciali e non si sono adottati i parametri per un successivo riconoscimento.

La compatibilità delle differenti tipologie delle strutture distributive per l'addensamento A1 è verificata con la seguente tabella riportata nei Criteri Commerciali.

1.3. Gli esercizi di vicinato possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C..

1.4. Le attività commerciali legate ad attività produttiva non devono superare la superficie dell'esercizio di vicinato.

1.5. La superficie di vendita per esercizi con merci ingombranti: sono le attività nelle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata della merce, pertanto la superficie di vendita può essere limitata alla dimensione di 150 mq degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue, e destinata a magazzino o superficie espositiva; è d'obbligo la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate tra il comune e l'operatore di un atto di impegno ad integrazione della

comunicazione

2. Standard

2.1 Ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici si fa riferimento al capo 4° art. 4.5 delle presenti Norme.

Le dotazioni di attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, indicate dal P.R.G. che rientrano nel conteggio previsionale o previste normativamente come dismissione in funzione dell'effettiva autorizzazione, dovranno essere reperite nell'area di pertinenza dell'intervento mediante cessione o asservimento.

2.2. Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, sono considerati "fisiologici", purché nell'ambito della tipologia compatibile, sono soggette ad autorizzazione dovuta nel rispetto delle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno per le aree per servizi.

2.3. In caso della impossibilità di disporre di superfici idonee, ed in particolare per i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento, il soddisfacimento dei servizi verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro una congrua distanza di accessibilità.

In caso di impossibilità di disporre di pari superfici in zone situate entro una congrua distanza di accessibilità, previa documentata dimostrazione, il reperimento potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione.

2.4. La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica o con apposito atto deliberativo consigliare che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano o all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.5. Nel caso di attività terziarie e commerciali di vicinato, in cui l'impossibilità materiale o la non opportunità non consentono di localizzare aree per gli standard sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, è ammesso localizzare i servizi in altre aree vincolate a parcheggio pubblico, in prossimità dell'esercizio

commerciale e in posizione tale da essere agevolmente fruibili da parte della clientela, a condizione che le dimensioni risultino sufficienti a soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata.

2.6 Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- **per gli esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita);**
- **per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;**
- **per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.**

3. La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati. Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

Per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, deve essere reperita in aggiunta alla superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R.U..

La quota di fabbisogno relativa al soddisfacimento di posti auto privati può essere reperita in aree sopra o sotto suolo.

4. Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq., ai sensi del c. 6 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio dei relativi permessi di costruire è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 mq.

5. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e in riferimento all'art. 23 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali e pubblici ricadenti negli Addensamenti A1, nei centri storici e negli edifici tutelati art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. sono assoggettati a particolare verifica

di integrazione con gli edifici adiacenti, in particolare per quanto riguarda vetrine, accessi ed insegne.

6. Per quanto non espressamente richiamato al presente articolo si fa riferimento alla L.R. n. 37/03, alla DCR n. 59-10831 ed alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

CAPO 11

NORME FINALI E TRANSITORIE

11.1. - Norme transitorie

Le norme di cui ai seguenti articoli verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

11.2. - Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di ml. 2,40.

11.3. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero dei piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

11.4. - Domanda di concessione

La domanda di concessione redatta in carta da bollo firmata dall'avente titolo, per richiederla, e dal progettista abilitato deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare:

a) l'impegno ad osservare le Leggi urbanistiche ed edilizie e le Leggi e lo strumento urbanistico vigente;

b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del direttore dei lavori e del

costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;

c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Se il richiedente intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, la relativa domanda di concessione dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma, ed in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di attuazione e le relative garanzie.

Ogni progetto deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti e di almeno una sezione esplicativa devono altresì essere indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro Storico) con ingrandimento in scala 1:500 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti e dagli edifici insistenti sui medesimi:

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento per l'opera progettata.

Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque nere e bianche.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambiente non solo planimetrico ma anche mediante prospetti degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la avvenuta presentazione della domanda.

11.5. – Norme geologiche

Nel caso di discordanze tra la normativa geologica generale e le singole schede geologiche di zona, valgono le condizioni più restrittive.

CAPO 12°

VALIDITA' DELLA CARTOGRAFIA

Qualora si riscontrassero difformità tra le cartografie, è da ritenersi valida la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra la cartografia e la situazione reale, è da ritenersi valida la situazione reale.

CAPO 13°

ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

P.R.G.I. adottato con delibera C.C. num. 14 del 19 febbraio 1982

Progetto definitivo di Piano Regolatore Generale Intercomunale

- A 1 Relazione Illustrativa
- A 2 Norme tecniche di attuazione
- A 3 Relazione Geologica Tecnica
- A 4 Relazione sulle osservazioni al P.R.G.I. Preliminare

- Tav. 1 Inquadramento territoriale
- Tav. 2 Carta geolitologica
- Tav. 3 Carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni
- Tav. 4 Vincolo idrogeologico proposta modifiche
- Tav. 5 Clivometrie
- Tav. 6 Uso del suolo
- Tav. 7 Infrastrutture
- Tav. 8 Viabilità
- Tav. 9 Destinazione d'uso – Piano terreno Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo
- Tav. 10 Destinazione d'uso – Piano terreno Comune di Castiglione Falletto
loc.tà Cantina
- Tav. 11 Destinazione d'uso – Piano primo Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo
- Tav. 12 Destinazione d'uso – Piano primo Comune di Castiglione Falletto
loc.tà Cantina
- Tav. 19 Destinazione d'uso e stato conservativo Centro Storico Comune di Castiglione
Falletto
- Tav. 23 Servizi Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo
- Tav. 24 Servizi Comune di Castiglione Falletto – loc.tà Cantina
- Tav. 28 Vincoli
- Tav. 29 Tavola di Piano – Osservazioni al progetto preliminare
- Tav. 30 Tavola di Piano Comune di Castiglione Falletto
- Tav. 34 Tavola di Piano Comune di Castiglione Falletto - Capoluogo
- Tav. 35 Tavola di Piano Comune di Castiglione Falletto – loc.tà Cantina
- Tav. 39 Piano Particolareggiato Comune di Castiglione Falletto

P.R.G.C. adottato con delibera C.C. num. 2 del 08 marzo 1985

Legge Regionale 5.12.1977 e successive modificazioni

Piano Regolatore Generale – Controdeduzioni

Approvazione GIUNTA REGIONALE num. 69 – 4497 in data 10 aprile 1986

- A 2	Norme tecniche di attuazione	
- A 5	Relazione illustrativa integrativa	
- Tav. 1	Inquadramento territoriale	scala 1 : 25.000
- Tav. 2	Carta Geolitologica	scala 1 : 10.000
- Tav. 3	Carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni	scala 1 : 10.000
- Tav. 4	Vincolo idrogeologico proposta modifiche	scala 1 : 10.000
- Tav. 5	Clivometrie	scala 1 : 10.000
- Tav. 6	Uso del suolo	scala 1 : 10.000
- Tav. 7	Infrastrutture	scala 1 : 10.000
- Tav. 8	Viabilità	scala 1 : 10.000
- Tav. 9	Vincoli	scala 1 : 10.000
- Tav. 10	Tavola di Piano: Osservazioni al progetto preliminare	scala 1 : 10.000
- Tav. 11	Destinazione d'uso – Piano terreno Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo	scala 1 : 2.000
- Tav. 12	Destinazione d'uso – Piano terreno Comune di Castiglione Falletto – loc.tà Cantina	scala 1 : 2.000
- Tav. 13	Destinazione d'uso Piano primo Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo	scala 1 : 2.000
- Tav. 14	Destinazione d'uso e stato conservativo Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo	scala 1 : 1.000
- Tav. 15	Servizi Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo	scala 1 : 2.000
- Tav. 16	Servizi Comune di Castiglione Falletto – loc.tà Cantina	scala 1 : 2.000
- Tav. 17	Tavola di Piano Comune di Castiglione Falletto	scala 1 : 5.000
- Tav. 18	Tavola di Piano Comune di Castiglione Falletto – Capoluogo	scala 1 : 2.000
- Tav. 19	Tavola di Piano Comune di Castiglione Falletto – loc.tà Cantina	scala 1 : 2.000
- Tav. 20	Previsioni per il centro storico Comune di Castiglione Falletto	scala 1 : 1.000

P.R.G.C. Variante strutturale n. 1
 adottato con delibera C.C. num. 3 del 19 gennaio 1993
 e delibera C.C. num. 6 del 3 marzo 1995

Approvazione GIUNTA REGIONALE num. 23 – 12430 in data 30 settembre 1996

- deliberazione consiliare n. 3 in data 19 gennaio 1993, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. Relazione tecnica
 - Elab. Norme Tecniche di Attuazione
 - Elab. Relazione geologico-tecnica integrativa sulle aree di nuovo impianto corredata di:
 - All. 1 Carta degli interventi di salvaguardia idrogeologica delle nuove aree di espansione site in prossimità del fondovalle Talloria
 - All. 2 Carta geomorfologica delle nuove aree di espansione site in prossimità del concentrico di Castiglione Falletto
 - Tavola di Piano Scala 1 : 2.000

- deliberazione consiliare n. 6 in data 3 marzo 1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - Tav. - Richiesta di riduzione fasce di rispetto dal Torrente Talloria di Castiglione Falletto e dal Rivo Talloria di Manescotto, in scala 1 : 2.000
 - Tav. - Richiesta di riduzione fasce di rispetto dal Torrente Talloria di Castiglione Falletto e dal Rivo Talloria di Manescotto, Profili
 - Tav. - Richiesta di riduzione fasce di rispetto dal Torrente Talloria di Castiglione Falletto e dal Rivo Talloria di Manescotto, Sezioni
 - Elab. - Indagine morfologica ed idrogeologica sul Torrente Talloria
 - Tav. - Tavola di Piano Scala 1 : 2.000
 - Elab. - Relazione Tecnica Integrativa
 - Elab. - Norme Tecniche di Attuazione, testo coordinato

P.R.G.C. Variante Strutturale n. 2
 adottato con delibera C.C. num. 33 del 23 ottobre 2000
 approvato dalla Giunta Regionale del Piemonte con delibera n. 12-7690 del 18/11/2002

- Elab. - Relazione tecnica progetto definitivo (Relazione Illustrativa)
- Elab. - Norme tecniche di attuazione progetto definitivo
- Elab. - Relazione Geologica Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica
- Tav. - Tavola di Piano progetto definitivo scala 1 : 2.000
scala 1 : 1.000

Adeguamento alle osservazioni formulate dallo
 Assessorato Urbanistica Pianificazione Territoriale e dell'area Metropolitana
 Edilizia Residenziale
 Settore Urbanistico Territoriale
 Pratica n° A01181 in data 22.10.2001

- Elab. - Relazione illustrativa integrativa
- Elab. - Norme tecniche di attuazione
- Elab. - Relazione Geologica Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica
- Tav. - Tavola di Piano scala 1 : 2.000
- Tav. - Situazione di fatto delle opere di urbanizzazione scala 1 : 5.000

P.R.G.C. Variante parziale n° 1

Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottata con delibera C.C. num. ... del 2003
 approvata con delibera C.C. num. 23 del 22/09/2003

P.R.G.C. Variante parziale n° 2

Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottata con delibera C.C. num. ... del
 approvata con delibera C.C. num. 36 del 29/09/2004

P.R.G.C. Variante Strutturale n. 3 in adeguamento al PAI
 approvato dalla Giunta Regionale del Piemonte con delibera n. 26-1706 del 27/02/2006

- Elab. - Relazione tecnica Illustrativa
- Elab. - Norme tecniche di attuazione

- Tavola di Piano scala 1 : 2.000
- scala 1 : 1.000

- Elab. - Relazione e normativa geologica
- Elab. - Analisi del rischio idraulico nella fascia fluviale dei Torrente Talloria

- Tav.1 - Carta geolitologica scala 1 : 10.000
- Tav.2 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica
 Fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1 : 10.000
- Tav.3 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
 e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1 : 10.000
- Tav.4 - Carta geoidrologica del reticolo idrografico e del
 sedime dei corsi d'acqua demaniali scala 1 : 10.000

P.R.G.C. Variante parziale n° 3

Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottata con delibera C.C. num. ... del
 approvata con delibera C.C. num. 25 del 01/09/2006

P.R.G.C. Variante Parziale n. 4

art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. num. del
 approvato con delibera C.C. num 25 del 28/09/2007

- Elab. - Relazione tecnica Illustrativa
- Elab. - Norme tecniche di attuazione

- Tavola di Piano lato est scala 1 : 2.000
- Tavola di Piano lato ovest scala 1 : 2.000

- Elab. - Relazione geologica – tecnica sulle aree di nuovo impianto.

P.R.G.C. Variante Parziale n. 5

Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. num. del
 approvato con delibera C.C. num 52 del 29/12/2008

P.R.G.C. Variante Parziale n. 6

*Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. num. 12 del 25/06/2010
 approvato con delibera C.C. num 16 del 24/09/2010*

P.R.G.C. Variante strutturale n. 4

Ai sensi del 1° comma dell'art. 1 della L.R. 01/07
Documento programmatico approvato con delibera C.C. n. 7 del 20/04/2009
Progetto Preliminare adottato con delibera C.C. num. 2 del 21/03/2010
Progetto Preliminare controdedotto adottato con delibera C.C. num. 13 del 21/06/2010
Progetto definitivo approvato con delibera C.C. num..... del.....2007

P.R.G.C. Variante Parziale n. 8

*Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. num. del 23/03/2012
 approvato con delibera C.C. num del*

P.R.G.C. Variante Parziale n. 9

*Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. num. del
 approvato con delibera C.C. num del*

P.R.G.C. Variante Parziale n. 10

*Ex art. 17, 7° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. Num. 44 del 28 12 2015
 approvato con delibera C.C. Num 03 del 25 03 2016*

P.R.G.C. Variante Parziale n. 11

*Ex art. 17, 5° comma, L.R. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.
 adottato con delibera C.C. Num. 23 del 14/11/2016
 approvato con delibera C.C. Num ___ del _____*

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 1

AREA NORMATIVA CENTRO STORICO

CS

DESTINAZIONE RESIDENZIALE SATURA

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 22.900
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 16.300
VOLUME EDIFICATO	mc. 22.875
ABITANTI RESIDENTI	n° 67
ABITANTI IN PROGETTO	n° ----

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	esistente
- Altezza massima	esistente
- Numero piani emergenti	esistenti
- Rapporto di copertura	esistente
- Distanza minima dal confine (Dc)	esistente
- Distanza minima dai fabbricati (D)	esistente
- Distanza minima dal confine stradale	esistente

N.T.A. CAPO 5° par. 5.1./5.1.1./5.1.2./5.1.3
 RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
 12.1981 Dr. Alasia

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 2

AREA NORMATIVA CENTRO ABITATO DI VECCHIO IMPIANTO CA01

DESTINAZIONE RESIDENZIALE SATURA

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 22.300
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 20.400
VOLUME EDIFICATO	mc. 25.578
ABITANTI RESIDENTI	n° 84
ABITANTI IN PROGETTO	n° --

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	esistente
- Altezza massima	esistente
- Numero piani emergenti	esistenti
- Rapporto di copertura	esistente
- Distanza minima dal confine (Dc)	esistente
- Distanza minima dai fabbricati (D)	esistente
- Distanza minima dal confine stradale	esistente

N.T.A. CAPO 5° par. 5.2/5.2.1./5.2.2.
RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
12.1981 Dr. Alasia

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 3

AREA NORMATIVA CENTRO ABITATO DI VECCHIO IMPIANTO CA02

DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPLETAMENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE 38008		mq. 42.460
SUPERFICIE FONDIARIA 29182		mq. 32.600
VOLUME EDIFICATO		mc. 19.700
ABITANTI RESIDENTI		n° 36
LOTTE LIBERI DI COMPLETAMENTO		mq. 3.213
VOLUME IN PROGETTO		mc. 3.855
ABITANTI IN PROGETTO		n° 32

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	1,20	mc/mq
- Altezza massima	7,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m o a confine
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a cortina
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m o a filo per allineamenti esistenti
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

N.T.A. CAPO 5° par 5.3/5.3.1.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

06.1992 Dr. Costagli per L2 scheda n. 3

02.2002 Dr. Costagli per L3 scheda n. 10

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 4

Agg VS4/09
Agg Var n. 10/2016

AREA NORMATIVA CENTRO ABITATO DI VECCHIO IMPIANTO CA03

DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPLETAMENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE mq.

~~70.370~~ ~~70.490~~ ~~69.967~~ 68771

SUPERFICIE FONDIARIA mq.

~~59.340~~ 58.900

VOLUME EDIFICATO mc.

35.943

ABITANTI RESIDENTI n°

122

PARAMETRI ED INDICI

STRALCIATI mq 1196 da destinarsi a parcheggio pubblico P1 e verde V da realizzarsi con il PEC CA09

- | | | |
|--|-------|---------------------------------------|
| - Indice di densità edilizia fondiaria (If) | 0,80 | mc/mq |
| - Altezza massima | 8,00 | m |
| - Numero piani emergenti | 2 | |
| - Rapporto di copertura | 1/4 | |
| - Distanza minima dal confine (Dc) | 5,00 | m o a confine |
| - Distanza minima dai fabbricati (D) | 10,00 | m o a cortina |
| - Distanza minima dal confine stradale | 6,00 | m o a filo per allineamenti esistenti |
| - Area a parcheggio privato | 1 | mq./10 mc. |
| - Area a verde privato | 20 | % sup. lotto |

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

N.T.A. CAPO 5° par 5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

06.1992 Dr. Costagli

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 4/bis

AREA NORMATIVA CENTRO ABITATO DI VECCHIO IMPIANTO CA03.1

DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESISTENTE E NUOVO IMPIANTO

SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	5.590
VOLUME PROGETTO	mc.	6.708
ABITANTI PREVISTI	n°	
56		

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)		
1,20 mc/mq		
- Altezza massima	8,00	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/4	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m o a confine
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a cortina
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m o a filo per allineamenti esistenti
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato.

Per l'edificio esistente è ammessa la demolizione e ricostruzione con diversa distribuzione di volumetria; il tutto tramite permesso di costruire convenzionato per la realizzazione del marciapiede in fregio alla strada Provinciale Alba - Dogliani.

N.T.A. CAPO 5° par 5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

06.1992 Dr. Costagli

02.2002 Dr. Costagli per lotto ex L1 scheda n. 1

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 5

AREA NORMATIVA

CA04

DESTINAZIONE RESIDENZIALE (TRASFORMAZIONE DA PRODUTTIVA A RESIDENZIALE)

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq.
15.240		
SUPERFICIE FONDIARIA		mq.
13.740		
VOLUME EDIFICATO	mc.	3670
ABITANTI RESIDENTI	n°	39
ABITANTI IN PROGETTO	n°	---

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	0,80		mc/mq
- Altezza massima	8,00	m	
- Numero piani emergenti	2		
- Rapporto di copertura	1/4		
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m o a confine	
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a cortina	
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m o a filo per allineamenti esistenti	
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.	
- Area a verde privato	20	% sup. lotto	

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola
 N.T.A. CAPO 5° par 5.3, 5.3.1
 RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
 02.2002 Dr. Costagli scheda n. 9

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEMA N. 5/bis

AREA NORMATIVA

CA04.1

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	760
VOLUME EDIFICATO	mc.	esistente
ABITANTI RESIDENTI	n°	6

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	-----
- Altezza massima	8,00 m
- Numero piani emergenti	2
- Rapporto di copertura	1/4
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00 m o a confine
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00 m o a cortina
- Distanza minima dal confine stradale	6,00 m o a filo per allineamenti esistenti
- Area a parcheggio privato	1 mq./10 mc.
- Area a verde privato	20 % sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

Sul fabbricato esistente è ammesso un incremento della volumetria esistente pari a mc 250,00 al fine di permettere un equo ampliamento dell'intervento in oggetto.

N.T.A. CAPO 5° par 5.3, 5.3.1
RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
02.2002 Dr. Costagli scheda n. 9

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEMA N. 5/ter

AREA NORMATIVA

CA04.2

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	1000
VOLUME IN PROGETTO	mc.	500
ABITANTI PREVISTI	n°	4

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)		-----
- Altezza massima	8,00	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/4	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m o a confine
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a cortina
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m o a filo per allineamenti esistenti
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

N.T.A. CAPO 5° par 5.3, 5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 9

04.2007 Dr Costagli scheda n. 2

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 6

AREA NORMATIVA

CA05

DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO CONVENZIONATA
CON OBBLIGO DI P.E.C.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	5.060
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	4.100
VOLUME IN PROGETTO	mc.	3.280
		3.082
ABITANTI RESIDENTI	n°	--
ABITANTI IN PROGETTO	n°	27

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If) ~~0,80~~ 0,7517 mc/mq
- Altezza massima 7,50 m
- Numero piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanza minima dal confine (Dc) 5,00 m
- Distanza minima dai fabbricati (D) 10,00 m
- Distanza minima dal confine stradale 6,00 m
- Area a parcheggio privato 1 mq./10 mc.
- Area a verde privato 20 % sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. esteso a tutta l'area
Concessione convenzionata.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab. considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale
- Lungo la strada delle Pugnane dovrà essere prevista l'allargamento della sede stradale, nonché la realizzazione di marciapiedi pubblici di larghezza minima di mt. 1,50

N.T.A. CAPO 5° par. 5.4.2 par. 5.4.3

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

06.1992 Dr. Costagli scheda n. 5

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 7

AREA NORMATIVA

CA06

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO
CON OBBLIGO DI P.E.C**

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	6.720
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	4.455
VOLUME IN PROGETTO	mc.	4.455
ABITANTI RESIDENTI	n°	--
ABITANTI IN PROGETTO	n°	37

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	1,00	mc/mq
- Altezza massima	8,00	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima confine provinciale	10,00	m
- Distanza minima strada di P.R.G.	10,00	m
- Distanza minima strada di P.E.C.	5,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. esteso a tutta l'area.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab. considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale

N.T.A. CAPO 5° par. 5.4.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

06.1992 Dr. Costagli scheda n. 2

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 8

AREA NORMATIVA

CA07

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO
CON OBBLIGO DI P.E.C**

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	4.600
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	2.890
VOLUME IN PROGETTO	mc.	3.468
ABITANTI RESIDENTI	n°	----
ABITANTI IN PROGETTO	n°	29

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	1,20	mc/mq
- Altezza massima	8,00	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. esteso a tutta l'area.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab., (considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale) da cedere gratuitamente al Comune; i mq. eccedenti fino al conseguimento della quota di mq. 1360 (evidenziati in cartografia) verranno acquisiti dal Comune con le modalità da stabilirsi in sede di Convenzione

N.T.A. CAPO 5° par 5.4.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 1

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEMA N. 9

AREA NORMATIVA

CA08

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO
CON OBBLIGO DI P.E.C**

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	3.900
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	2.220
VOLUME IN PROGETTO	mc.	2.664
ABITANTI RESIDENTI	n°	----
ABITANTI IN PROGETTO	n°	22

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	1,20	mc/mq
- Altezza massima	8,00	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. esteso a tutta l'area.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab. (considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale) da cedere gratuitamente al Comune; i mq. eccedenti fino al conseguimento della quota di mq. 1.680 (evidenziati in cartografia) verranno acquisiti dal Comune con le modalità da stabilirsi in sede di Convenzione.

N.T.A. CAPO 5° par. 5.4.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 1

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 10

AREA NORMATIVA

CA09

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO
CON OBBLIGO DI P.E.C**

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 15.000 mq 16196
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 11.000
VOLUME IN PROGETTO	mc. 13.200
ABITANTI RESIDENTI	n° ----
ABITANTI IN PROGETTO	n° 110

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	1,20	mc/mq
- Altezza massima	8,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. esteso a tutta l'area.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab. (considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale).

Le area P1 e V dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

N.T.A. CAPO 5° par. 5.4. **AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 1

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 11

AREA NORMATIVA

CA10

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE (RICONVERSIONE
FABBRICATO PRODUTTIVO CON OBBLIGO DI)**

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	8.960
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	8.000
VOLUME EDIFICATO RESIDENZIALE	mc.	756 (1)
ABITANTI RESIDENTI	n°	5
VOLUME IN PROGETTO	mc.	5.644
ABITANTI IN PROGETTO	n°	47

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	0,80	mc/mq
- Altezza massima	8,00	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a confine
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. esteso a tutta l'area.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab. (considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale).
- Nell'ambito di zona dovranno essere demoliti tutti gli edifici a destinazione non residenziale.

(1) Sull'area è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc.198 reperiti dalla zona CA05(V.P.11) utilizzabili sul lotto di cui al Fg._1, mapp. 1192, sub 22.

N.T.A. CAPO 5° par. 5.4

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 2

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 12

AREA NORMATIVA

CA11

DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUOVO IMPIANTO CONVENZIONATA
CON OBBLIGO DI P.E.C.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	5.170
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	4.250
VOLUME IN PROGETTO	mc.	3.400
ABITANTI RESIDENTI	n°	--
ABITANTI IN PROGETTO	n°	28

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	0,80	mc/mq
- Altezza massima	7,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: **P.E.C. esteso a tutta l'area.**

Concessione convenzionata.

- Sono richieste opere di urbanizzazione Primaria ed una dotazione di aree a servizio per la verifica degli standard di 25 mq./ab. considerando 1 ab./100 mc. di volumetria esclusivamente residenziale
- Lungo la strada delle Pugnane dovrà essere prevista l'allargamento della sede stradale, nonché la realizzazione di marciapiedi pubblici di larghezza minima di mt. 1,50

N.T.A. CAPO 5° par. 5.4.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 7

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 13

AREA NORMATIVA

CA12

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE (RICONVERSIONE
AREA PRODUTTIVA)**

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	4.000
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	3.800
VOLUME EDIFICATO RESIDENZIALE	mc.	1.152
ABITANTI RESIDENTI	n°	6
VOLUME IN PROGETTO DA RECUPERO	mc.	870
ABITANTI IN PROGETTO	n°	7

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	0,80	mc/mq
- Altezza massima	8,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a confine
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

N.T.A. CAPO 5° par 5.3/5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 4

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.**COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO****SCHEDA N. 13/a****AREA NORMATIVA****CA13****DESTINAZIONE: RESIDENZIALE ESISTENTE****SUPERFICIE FONDIARIA****mq. 4.482****VOLUME EDIFICATO****mc. esistente****ABITANTI RESIDENTI****n°****PARAMETRI ED INDICI**

- <i>Indice di densità edilizia fondiaria (If)</i>	-----
- <i>Altezza massima</i>	8,00 m
- <i>Numero piani emergenti</i>	2
- <i>Rapporto di copertura</i>	1/4
- <i>Distanza minima dal confine (Dc)</i>	5,00m o a confine
- <i>Distanza minima dai fabbricati (D)</i>	10,00m o a cortina
- <i>Distanza minima dal confine stradale</i>	20,00m. o a filo
<i>per allineamenti esistenti</i>	
- <i>Area a parcheggio privato</i>	1 mq./10 mc.
- <i>Area a verde privato</i>	20 %sup.lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire

- Dovrà essere preventivamente valutata la possibilità di realizzare un unico accesso con viabilità interna di smistamento tra le aree CA13, CA14 e CA15 preventivamente autorizzato dal Settore Viabilità provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006.

N.T.A. CAPO 5° par 5.3, 5.3.1**RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA****11.2010 Dr. Costagli****VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.****COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO****SCHEDA N. 13/b**

AREA NORMATIVA

CA14

DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CONVENZIONATA

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	4.380
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	3.775
VOLUME IN PROGETTO	mc.	2.847
ABITANTI RESIDENTI	n°	--
ABITANTI IN PROGETTO	n°	24

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia territoriale (It)	0,65	mc/mq
- Altezza massima	7,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima dal confine stradale	20,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	%sup.lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato

- L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi pubblici con localizzazione vincolante pari a mq. 605.
- Lungo la strada provinciale dovrà essere prevista la realizzazione di marciapiedi pubblici di larghezza minima di mt. 1,50.
- Non sono previsti nuovi accessi oltre a quelli già autorizzati. Dovrà essere preventivamente valutata la possibilità di realizzare un unico accesso con viabilità interna di smistamento tra le aree CA13, CA14 e CA15 preventivamente autorizzato dal Settore Viabilità provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006.

N.T.A. CAPO 5° par. 5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

11.2010 Dr. Costagli

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 13/c

AREA NORMATIVA

CA15

DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CONVENZIONATA

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	3.400
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	2.780
VOLUME IN PROGETTO	mc.	2.210
ABITANTI RESIDENTI	n°	--
ABITANTI IN PROGETTO	n°	18

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia territoriale (It)	0,65	mc/mq
- Altezza massima	7,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/3	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima dal confine stradale	6,00 20,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	20	%sup.lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato

- L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi pubblici con localizzazione vincolante pari a mq. 620.
- Lungo la strada provinciale dovrà essere prevista la realizzazione di marciapiedi pubblici di larghezza minima di mt. 1,50.
- Dovrà essere preventivamente valutata la possibilità di realizzare un unico accesso con viabilità interna di smistamento tra le aree CA13, CA14 e CA15 preventivamente autorizzato dal Settore Viabilità provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006.

N.T.A. CAPO 5° par. 5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

11.2010 Dr. Costagli

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 13/d

AREA NORMATIVA

CA16

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE ESISTENTE

<u>SUPERFICIE FONDIARIA</u>	<u>mq.3.000</u>
<u>VOLUME EDIFICATO</u>	<u>mc.esistente</u>
<u>ABITANTI RESIDENTI</u>	<u>n°</u>

PARAMETRI ED INDICI

<u>- Indice di densità edilizia fondiaria (If)</u>	
<u>- Altezza massima</u>	<u>7,50 m</u>
<u>- Numero piani emergenti</u>	<u>2</u>
<u>- Rapporto di copertura</u>	<u>1/4</u>
<u>- Distanza minima dal confine (Dc)</u>	<u>5,00m o a confine</u>
<u>- Distanza minima dai fabbricati (D)</u>	<u>10,00m o a cortina</u>
<u>- Distanza minima dal confine stradale</u>	<u>6,00m o a filo per allineamenti esistenti 20,00m.</u>
<u>- Area a parcheggio privato</u>	<u>1 mq./10 mc.</u>
<u>- Area a verde privato</u>	<u>20 %sup.lotto</u>

MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire

Intervento diretto ammesso tramite demolizione e ricostruzione del fabbricato in arretramento oltre la fascia di rispetto stradale di mt. 20,00. Non si prevedono nuovi accessi oltre a quello già esistente, che in sede di rilascio di Permesso di Costruire potrà essere autorizzato dal Settore Viabilità della Provincia nella posizione attuale od eventualmente traslato all'interno del lotto in proprietà qualora giudicato migliorativo e adeguato ai sensi del D.M. 19/04/2006.

N.T.A. CAPO 5° par 5.3, 5.3.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

11.2010 Dr. Costagli

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N.14

AREA NORMATIVA

TR1

DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	2.250
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	2.000
VOLUME EDIFICATO (ai fini del cambio di destinazione d'uso)	mc.	2.300
ABITANTI RESIDENTI	n°	2
ABITANTI IN PROGETTO	n°	---

PARAMETRI ED INDICI

- indice di densità edilizia fondiaria (If)	esistente
- altezza massima	esistente
- numero piani emergenti	esistenti
- rapporto di copertura	esistente
- distanza dal confine (Dc)	esistente
- distanza minima dai fabbricati (D)	esistente
- distanza minima dal confine stradale	esistente
- Area a parcheggio privato per volumetria residenziale	1 mq./10 mc.
- Area a verde privato	10 % sup. lotto
- Area a parcheggio pubblico: 15 mq per posto letto - e 5 mq per posto a sedere	

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola per la
trasformazione del volume esistente.

- Le aree a parcheggio e verde pubblico, da reperirsi
parzialmente in ST4

N.T.A. CAPO 6 par 6.1

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 3

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N.15

AREA NORMATIVA

TR2

DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	4.900
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	4.000
VOLUME EDIFICATO	mc.	2.550
VOLUME IN PROGETTO	mc.	650
ABITANTI RESIDENTI	n°	---
ABITANTI IN PROGETTO	n°	4

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	0,80	mc/mq
- Altezza massima	7,50	m
- Numero piani emergenti	2	
- Rapporto di copertura	1/4	
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m o a confine
- Distanza minima dal confine stradale	6,00	m
- Area a parcheggio privato	1	mq./10 mc.
- Area a verde privato	10	% sup. lotto
- Area a parcheggio pubblico: 15 mq per posto letto		
-		e 5 mq per posto a sedere
- Area a verde pubblico: 10% del lotto di proprietà		

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione convenzionata. La ditta concessionaria deve altresì provvedere all'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ed alla realizzazione di aree a verde e parcheggio pubblici. Le aree a parcheggio e verde pubblico dovranno essere vincolate con atto pubblico.

N.T.A. CAPO 6 par. 6.2.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

02.2002 Dr. Costagli scheda n. 5

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEMA N.16

AREA NORMATIVA

PE

**DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE ESISTENTI
CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE**

SUPERFICIE ~~mq. 53.600~~ mq 58231

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura sup. fond.	50	%
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima prov. Alba Narzole	20,00	m
- Distanza minima prov. Alba Dogliani	10,00	m
- Altezza massima	6,00 m per zone PE1, PE2, PE3	7,50 m salvo infrastrutture tecnologiche
- Altezza massima per PE1-PE2-PE3	10,00	m salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato per volumetria residenziale	1	mq./10 mc.
- Area a parcheggio privato per insediamenti produttivi	10	mq./100 mq. sup. di calpestio
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

6

VINCOLI: Rispetto dell'Art. 32 comma 6 del Regolamento Edilizio Comunale "Inserimento ambientale delle costruzioni" e dell'allegato "Linee guida di intervento". Per le aree PE1, PE2, PE3, dovrà essere rispettato anche l'allegato PROGETTO PILOTA 2_ COMPARTO INDUSTRIALE TERRE DI BAROLO. Per l'area Pe2 sono ammesse all'interno delle fasce di rispetto stradale costruzioni interrato o tecnologiche di servizio purchè interne alla delimitazione della recinzione esistente è ammessa la monetizzazione delle aree a verde privato ai sensi dell'art.7.1, ultimo comma.

N.T.A. CAPO 7 par. 7.1.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

02.2002 Dr. Costagli per PE4 scheda n. 6

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N.16/bis

AREA NORMATIVA

PE6.1

**DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
DI NUOVO IMPIANTO**

SUPERFICIE mq. 3.150

PARAMETRI ED INDICI

- | | | |
|--|-------|--|
| - Rapporto di copertura sup. fond. | 50 | % |
| - Distanza minima dal confine (Dc) | 5,00 | m |
| - Distanza minima dai fabbricati (D) | 10,00 | m |
| - Altezza massima | 7,50 | m salvo infra-
strutture tecnologiche |
|
 | | |
| - Area a parcheggio privato
per volumetria residenziale | 1 | mq./10 mc. |
| - Area a parcheggio privato per
insediamenti produttivi | 10 | mq./100 mq. sup.
di calpestio |
| - Area a verde privato | 10 | % sup. lotto |

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

N.T.A. CAPO 7 par. 7.1.

VINCOLI: Rispetto dell'Art. 32 del Regolamento Edilizio Comunale
"Inserimento ambientale delle costruzioni" e dell'allegato
"Linee guida di intervento".

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

04.2007 Dr Costagli scheda n.

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
 COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO
 SCHEDA N.16/c

AREA NORMATIVA PE6.2

DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
 DI NUOVO IMPIANTO

SUPERFICIE FONDIARIA mq 4.968,00
 SUPERFICIE ANNESSA ALL'AREA CON FUNZIONE DI COMPENSAZIONE
 ECOLOGICA
 mq 1.200,00

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura superficie fondiaria 50%
- Distanza minima dal confine (Dc) 5,00 m
- Distanza minima dai fabbricati (D) 10,00 m
- Altezza massima 7,50 m dalla quota della strada provinciale
 salvo infra-Strutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato
 per volumetria residenziale 1 mq./10 mc.
- Area a parcheggio privato per
 insediamenti produttivi 10 mq./100 mq. sup.
 di calpestio
- Area a verde privato 10 % sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire
 Intervento diretto ammesso tramite demolizione e ricostruzione
 del fabbricato in arretramento oltre la fascia di rispetto
 stradale di mt. 20,00. Non si prevedono nuovi accessi oltre a
 quello in progetto indicato in cartografia, che dovrà essere
 progettato seguendo le direttive del Settore Viabilità della
 Provincia. L'area di compensazione ecologica non sarà
 utilizzabile ai fini del calcolo della superficie coperta.

N.T.A. CAPO 7 par. 7.4.

VINCOLI: Rispetto delle norme di attuazione relativamente alle
 opere di mitigazione e compensazione ecologica.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
 12.1981 Dr. Alasia
 04.2007 Dr Costagli scheda n. 3

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N.17

AREA NORMATIVA**PR1****DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
DI RIORDINO**

SUPERFICIE ~~mq. 23.100~~ mq 24.291

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura	50	%
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima prov. Alba Narzole	20,00	m
- Altezza massima	8,00	m salvo infra- strutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato per volumetria residenziale	1	mq./10 mc.
- Area a parcheggio privato per insediamenti produttivi	10	mq./100 mq. sup. di calpestio
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

VINCOLI: Rispetto dell'Art. 32 comma 6 del Regolamento Edilizio Comunale "Inserimento ambientale delle costruzioni" e dell'allegato "Linee guida di intervento".

N.T.A. CAPO 7 par. 7.2.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

06.1992 Dr. Costagli scheda n. 2

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEMA N.18

AREA NORMATIVA

PR2

**DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
DI RIORDINO**

SUPERFICIE mq. 4.400

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura	50	%
- Distanza minima dal confine (Dc)	5,00	m
- Distanza minima dai fabbricati (D)	10,00	m
- Distanza minima prov. Alba Narzole	20,00	m
- Altezza massima	8,00	m salvo infra- strutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato per volumetria residenziale	1	mq./10 mc.
- Area a parcheggio privato per insediamenti produttivi	10	mq./100 mq. sup. di calpestio
- Area a verde privato	10	% sup. lotto

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola

VINCOLI: Rispetto dell'Art. 32 comma 6 del Regolamento Edilizio Comunale "Inserimento ambientale delle costruzioni" e dell'allegato "Linee guida di intervento".

N.T.A. CAPO 7 par. 7.2.

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
12.1981 Dr. Alasia

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N.19

AREA NORMATIVA

AI1a AI1b AI1c

**DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
CON OBBLIGO DI P.E.C.**

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 72.968 (41.045+3.675+28.240)

SUPERFICIE FONDIARIA mq. 53.830 (30.804+2.784+20.242)

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50%
- Distanza minima dal confine (Dc) 5,00 m
- Distanza minima dai fabbricati (D) 10,00 m
- Distanza minima prov. Alba Narzole 20,00 m
- Altezza massima 10,00 m salvo infra-
strutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato
per volumetria residenziale 1 mq./10 mc.
- Area a parcheggio privato per insediamenti produttivi
10mq./100 mq. sup.di calpestio
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Strade interne - larghezza 8,00 m
- Piste pedonali e ciclabili - larghezza 1,50 m

MODALITA' D'INTERVENTO: P.E.C. ambiti AI1a, AI1b e AI1c

~~Unitario per l'intero ambito successivamente realizzabile anche per singoli comparti. Sono prioritari e vincolanti alla realizzazione degli interventi la rotonda e la viabilità complanare alla fascia lungo la strada provinciale previa autorizzazione del Progetto Esecutivo da parte del Settore Viabilità della Provincia secondo le modalità contenute all'art.7.3.~~

Normativa di riferimento A.P.E.A.

N.T.A. CAPO 7 par. 7.3.

~~VINCOLI: Rispetto dell'Art. 32 del Regolamento Edilizio Comunale "Inserimento ambientale delle costruzioni" e dell'allegato "Linee guida di intervento".~~

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

R.G.T. 06.92 Dr. Costagli scheda 1

I.M.I. 02.95 Dr. Costagli 11.2010 Dr. Costagli

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N.19/bis

AREA NORMATIVA

AI2

DESTINAZIONE *PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE
DI NUOVO IMPIANTO*

SUPERFICIE *mq.* **2.600**

PARAMETRI ED INDICI

- *Rapporto di copertura sup. fond.* **50 %**
- *Distanza minima dal confine (Dc)* **5,00 m**
- *Distanza minima dai fabbricati (D)* **10,00 m**
- *Distanza minima prov. Alba Narzole* **20,00 m**
- *Distanza minima prov. Alba Dogliani* **10,00 m**
- *Altezza massima* **10,00 m salvo**
infra-strutture tecnologiche
- *Area a parcheggio privato*
per volumetria residenziale **1mq./10 mc.**
- *Area a parcheggio privato per*
insediamenti produttivi **10mq./100mq.**
sup.di calpestio
- *Area a verde privato* **10%sup.lotto**

MODALITA' D'INTERVENTO: *Permesso di costruire Convenzionato
art. 49 LR 56/77 e s.m.i.*

N.T.A. CAPO 7 par. 7.3.

VINCOLI: *Rispetto dell'Art. 32 comma 1 lett. b del Regolamento
Edilizio Comunale "Inserimento ambientale delle costruzioni" e
dell'Allegato Linee guida di intervento", dovrà essere
rispettato anche l'allegato PROGETTO PILOTA 2_ COMPARTO
INDUSTRIALE TERRE DI BAROLO.*

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.1981 Dr. Alasia

04.2007 Dr Costagli scheda n. 4

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.
COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 20

AREA NORMATIVA

NUCLEI FRAZIONALI RURALI

DESTINAZIONE RURALE

SUPERFICIE mq. 43.137

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di **densità edilizia** territoriale (**It**) in base alle
colture in atto
o in progetto
- Altezza massima 7,50 m
- Numero piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 1/3 rispetto al
lotto
- Distanza minima dal confine (**Dc**) 5,00 m
- Distanza minima dai fabbricati (**D**) 10,00 m o a cortina
- Distanza minima dal confine stradale 6,00 m o a filo di
fabbricazione
già definito

N.T.A. CAPO 9°

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.81 Dr. Alasia

12.82

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO

SCHEDA N. 21

AREA NORMATIVA

AGRICOLA

DESTINAZIONE RURALE

SUPERFICIE

mq.

PARAMETRI ED INDICI

- | | | |
|--|-----------------|--|
| - Indice di densità edilizia territoriale (It) | | in base alle colture in atto o in progetto |
| - Altezza massima | 7,50 | 8,00 m |
| - Numero piani emergenti | 2 | |
| - Rapporto di copertura | 1/3 | rispetto al lotto |
| - Distanza minima dal confine (Dc) | 5,00 | m |
| - Distanza minima dai fabbricati (D) | 10,00 | m |
| - Distanza minima dal confine stradale | | vedi N.T.A. Capo3 punto 3.1. |

all'azienda agricola contrassegnata con un asterisco (*) viene data la possibilità tramite Permesso di Costruire Convenzionato la costruzione di fabbricati adibiti alla sola trasformazione vinicola (cantina e locali di servizio...); con annessa un'abitazione residenziale riservata al titolare e/o al personale di servizio e custodia, il tutto nel rispetto dei parametri e indici della scheda e sulla base delle indicazioni e prescrizioni impartite dalla relazione geologica Tecnica del Dott. Geologo Costagli di Cuneo. La strada vicinale della Pira dovrà essere dotata inoltre delle infrastrutture per la regimazione delle acque meteoriche.

N.T.A. CAPO 8°

RIFERIMENTO RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA

12.81 Dr. Alasia

04.2007 Dr Costagli scheda n. 1