

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO



COMUNE DI SANFRONT

Piazza Statuto n. 2 - 10230 SANFRONT (CN) - Tel: 0175-948119
Pec: comune.sanfront@per.it Email: info@comune.sanfront.cn.it

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N° 08/2025

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DCC n° 25 DEL 26/11/2025
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON DCC n° DEL

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

TABELLA VERIFICHE di cui all'17 c. 5 della L.R. 56/77

MAGGIO 2026

PREMESSA 2

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SITUAZIONE ATTUALE.	2
STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRGC	3
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 7 AL PRGC	5

CARATTERISTICHE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI DELLA VARIANTE 8

FINALITÀ DELLA VARIANTE	8
OBIETTIVI	8
STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	8
INDICAZIONI INERENTI LE RISORSE FINANZIARIE	8
INFLUENZA SU ALTRI PIANI E PROGRAMMI, PERTINENZA, RILEVANZA DEL PIANO RISPETTO ALLE NORMATIVE AMBIENTALI	8
ALTRI SISTEMI VINCOLISTICI E PIANI SOVRAORDINATI	9
SCHEDE DI VARIANTE.	9
CONCLUSIONI.	19

PREMESSA

La presente relazione tecnica ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie conseguenti all'attuazione della proposta di Variante Parziale n. 8/2025 al PRGC vigente; tali informazioni riguardano le caratteristiche della proposta di Variante Parziale, nonché gli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte.

Inquadramento territoriale e situazione attuale.

Sanfront si trova ad un'altitudine di m. 305 s.l.m. ed a una superficie di ha. 1894,0379.

Sanfront si trova ad una altitudine di m. 490 s.l.m. ed a una superficie di 39,67 kmq..

Dista da Torino 69 km., da Cuneo 47, da Saluzzo 14, fa parte del comprensorio di Saluzzo-Savigliano-Fossano; fa parte inoltre della comunità montana valli Po Bronda e Infernotto.

E' uno dei centri più importanti della valle Po, posto nella parte centrale della valle e a ridosso delle pendici montagnose che si innalzano a sud.

L'abitato del capoluogo è posto sulla destra orografica del Po, allo sbocco della valletta ("Comba") solcata dal torrente Albetta, e addossato ad un poggio sul quale un tempo sorgeva il castello.

Il territorio comunale, abbastanza ampio, è in parte pianeggiante, nella zona valliva, mentre nella restante parte montagnoso; verso nord si eleva il Monbracco, ove è situata la frazione omonima, verso sud si elevano le montagne boschive che separano la valle Po dal Vallone di Gilba, in Valle Varaita, e che raggiungono i 1731 mt. del Bric. la Plata.

Da questa catena discendono alcune valli ("Combe"): Gambasca, Albetta, Bedale.

Oltre al capoluogo vi sono i centri abitati, o meglio i nuclei frazionali, di Robella, Rocchetta, Serro, Comba Gambasca, Comba Bedale, Monbracco, Comba Albetta e Bollano.

Tutto il territorio del comune di Sanfront è posto, ai sensi delle vigenti leggi in materia, in zona montana.

La conformazione del territorio, la sua collocazione in un'area fertile, in buona parte coltivabile ed irrigabile, ammettono e favoriscono attività basate essenzialmente sull'agricoltura che, da parecchio tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale accompagnata dalle attività artigianali presenti.

In agricoltura non emerge una particolare specializzazione in quanto è tipico della zona l'allevamento di bestiame e la coltivazione di mais.

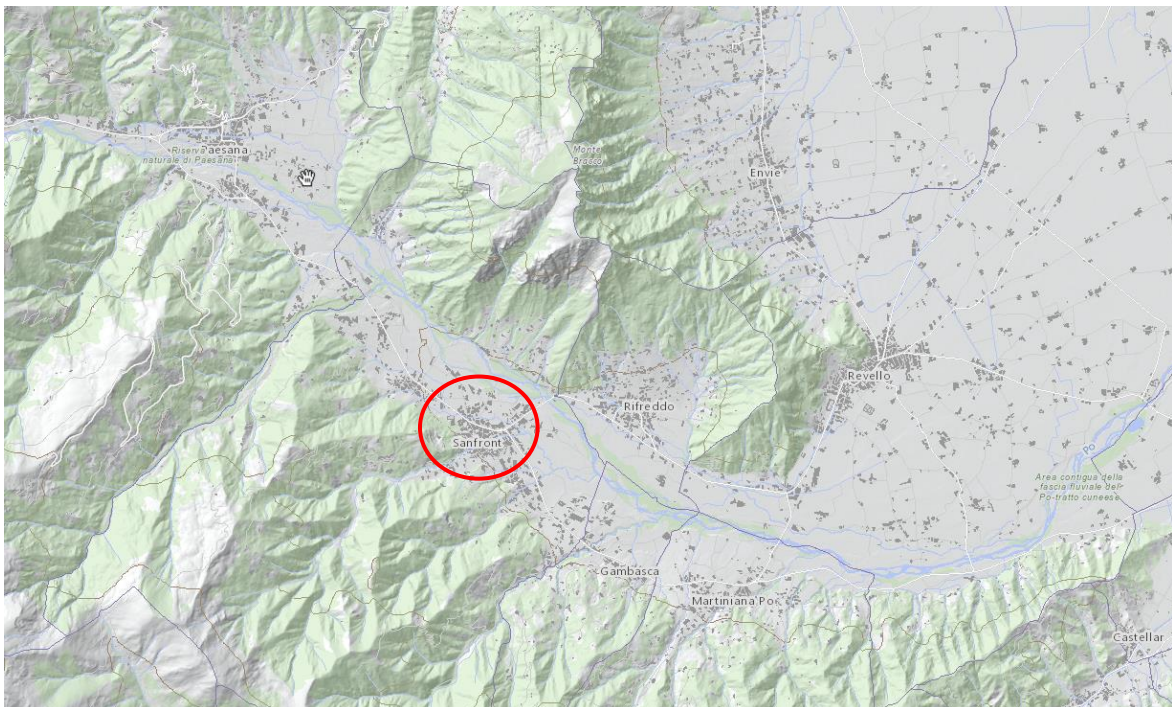
Per quanto riguarda l'occupazione nei settori dell'industria, artigianato, commercio e servizi, contro una disponibilità locale di circa 600 posti lavoro si ha una occupazione di circa 1.550 unità in detti settori che trovano sbocco nelle varie attività anche dei comuni limitrofi. Va comunque registrato

che la manodopera locale occupata fuori comune è superiore alla detta differenza, in quanto le attività economiche locali assorbono pure dipendenti provenienti da altri comuni della zona.

Per ciò che riguarda i trasporti interurbani sono esistenti solo quelli su gomma che permettono di raggiungere agevolmente i centri di Saluzzo, Cuneo e Torino.

Il comune è provvisto di scuola materna, elementare e media statale, con sede nel capoluogo; nel centro del paese è presente anche l'ospedale di Carità di Sanfront, che può contare su 100 posti letto e dotato di reparti per lungodegenti per anziani anche non autosufficienti.

Attualmente la popolazione presente corrisponde a 2.243 unità al 31 luglio 2025.



Stato di attuazione del vigente PRGC

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Sanfront è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 31-7090 in data 15/10/2007, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 25 ottobre 2007, con introduzione di modifiche “ex officio” ai sensi dell’11 comma dell’art. 15 della L.R. 56/77, lasciandolo inalterato nel suo sviluppo territoriale. Il piano vigente non era stato sottoposto a VAS.

Successivamente sono state adottate ed approvate quattro specifiche “varianti parziali” e precisamente:

- a) Variante Parziale n. 1/2008, approvata con D.C.C. n. 14 del 13/03/2009 che ha previsto la revisione della propria programmazione urbanistico commerciale in particolare recependo i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ed individuando le zone di insediamento commerciale. Le modifiche cartografiche hanno previsto l’ampliamento di una specifica area produttiva AP18 e l’individuazione di una nuova area produttiva AP32 e della relativa area a servizi

SP53, inoltre è stata prevista una leggera ripermetrazione dell'area residenziale C.R., è stata riportata in cartografia la fascia di rispetto cimiteriale relativa al cimitero sito tra le frazioni Danna e Rocchetta. A livello normativo si è prevista la possibilità di traslare i volumi esistenti ricadenti nei vincoli stradali e idrogeologici fuori da detti vincoli.

- b) Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 17 del 29/07/2010 che ha previsto essenzialmente il trasferimento della cartografia di PRGC vigente dal supporto cartaceo al supporto informatico, inoltre si è prevista una modifica alla perimetrazione dell'area di Centro Urbano CU1, la modifica alla perimetrazione ed un incremento della superficie dell'area AP21, l'individuazione dei terreni percorsi dal fuoco, inserendo sulle tavole di piano apposita retinatura. Si sono previste anche modifiche normative riguardanti le distanze dalle aree residenziali per i nuovi impianti e per gli ampliamenti degli allevamenti di bovini (esclusivamente per le aree agricole in prossimità della Frazione Serro e della Frazione Robella), la previsione normativa relativa all'area CU14 inserendo la possibilità di intervento mediante nuova costruzione, la definizione in modo più puntuale delle regole relative alla realizzazione dei bassi fabbricati e delle tettoie per le aree agricole, migliorare l'applicazione della norma relativa alla demolizione e ricostruzione; all'interno del Regolamento Edilizio Comunale vengono sostituite le definizioni di distanza tra fabbricati.
- c) Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 30 del 23/08/2011 che ha previsto l'individuazione di una nuova area produttiva (AP33) corrispondente ad un capannone esistente ed alla sua area di pertinenza, non incrementando più del 6% il totale delle aree a destinazione produttiva, l'inserimento di una nuova area a servizio (SP54) destinata a parcheggio posta tra la AP14 ed il cimitero; infine la variante ha riproposto la Tav. 3/d rivista in alcuni tipi d'intervento, in modo particolare con l'individuazione di nuovi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, a scapito di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A correzione di errori materiali evidenziatisi nella fase attuativa del PRGC.
- d) Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 10 del 02/04/2012 che ha previsto una variazione normativa che permetta l'insediamento in area agricola di attività di deposito e lavorazione pietre per l'edilizia a determinate condizioni e prescrizioni che tengono conto degli aspetti paesaggistici, ambientali e di tutela della salute;
- e) Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 26 del 24/07/2017 ha apportato una variazione cartografica per l'area normativa AP21, con un leggero aumento di superficie territoriale, e una modifica normativa in merito alle distanze da rispettare fra le pareti finestrate.
- f) Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 33 del 14/07/2018 che ha proposto una modifica normativa relativamente all'area a servizi SP26 che individua la casa di riposo, Ospedale di Carità di Sanfront.
- g) Variante strutturale 2018 che ha concluso l'iter di approvazione con la D.C.C. n. 44

del 09/12/2019; tale variante ha aggiornato il PRGC ai criteri di programmazione commerciale Regionale, ha adeguato i vincoli cimiteriali, ha adeguato il PRGC alla normativa antisismica, ha adeguato le NTA ed ha ridefinito, modificato e corretto a livello cartografico alcune aree normative del territorio comunale.

- h) Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 29 del 19/07/2023 che ha proposto una modifica cartografica all'area a servizi SP46, lo stralcio dell'area CR7, una modifica con stralcio dell'area CR1, una modifica della perimetrazione dell'area normativa CU35, oltre un aggiornamento cartografico con l'adeguamento dell'indicazione delle aree percorse dal fuoco.

La presente variante si configura come variante parziale n. 8 al vigente PRGC, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i..

Caratteristiche della Variante Parziale n. 8 al PRGC

La presente Variante Parziale al PRGC contempla complessivamente tre proposte di modifica, di tipo cartografico e una modifica normativa. Le motivazioni che hanno portato a tale Variante Parziale sono esclusivamente di pubblico interesse concreto ed attuale, anche se le stesse hanno origine da istanze private.

Si precisa che la succitata variante non è in contrasto con il Piano Territoriale Regionale, né con il Piano Paesaggistico Regionale, né con il Piano Territoriale Provinciale, né con altri piani sovracomunali adottati e/o approvati di cui si è a conoscenza.

Le modifiche proposte non snaturano gli obiettivi originari del PRGC e non alterano gli equilibri del piano stesso, come dimostra il fatto che la variante ha tutte le caratteristiche per rientrare a pieno titolo tra quelle specificate al comma 5 dell'art. 17 della LR.56/77 (varianti parziali).

In modo più specifico di seguito si riportano le modifiche che si vogliono introdurre con la presente Variante:

1. Area normativa CU11 – si prevede di riportare alla destinazione agricola un porzione dell'area normativa CU11, pari a circa 2.425 mq., ricucendo così le aree che potenzialmente potrebbero portare ad un consumo di suolo (come previsto ed auspicato dalle normative urbanistiche nazionali e regionali di riferimento).
2. Area normativa AP30 – si prevede di riportate alla destinazione agricola una piccola parte dell'area produttiva corrispondente ad una superficie di mq. 580; tale riconversione è dovuta alla cessazione dell'attività artigianale svolta in quell'ambito fino a qualche anno fa.
3. Area normativa CU14 e VP2 – la modifica cartografica consiste nello stralcio dell'area normativa individuata con la sigla VP2, verde privato al fine di consentire un adeguato intervento edilizio nell'ambito perimetrato di centro urbano. **Per l'attuazione di tale modifica si prescrive opere di compensazione con riferimento alla normativa di cui all'art. 23 e opere di mitigazione ambientale (vedasi inserimento normativo all'art. 23).**

La presente variante prevede pertanto una modifica delle aree normative CU, AP e VP, con riduzione e parziale trasferimento di aree a destinazione centro urbano (CU), riduzione di aree a verde privato (VP) e riduzione di aree a destinazione produttiva (AP), come di seguito riassunto:

AREE NORMATIVE DI CENTRO URBANO	SUPERFICIE IN RIDUZIONE mq.	SUPERFICIE IN AUMENTO mq.	DIFFERENZA mq.
CU11	- 2 425	-	
CU14		460	
TOTALE	- 2 425	460	- 1 965

AREE NORMATIVE PRODUTTIVE	SUPERFICIE IN RIDUZIONE mq.	SUPERFICIE IN AUMENTO mq.	DIFFERENZA mq.
AP30	- 580	-	
TOTALE	- 580	-	- 580

AREE NORMATIVE DI VERDE PRIVATO	SUPERFICIE IN RIDUZIONE mq.	SUPERFICIE IN AUMENTO mq.	DIFFERENZA mq.
VP2	- 460		
TOTALE	- 460	-	- 460

La riorganizzazione delle aree, come sopra evidenziato, comporta un aumento delle aree a destinazione agricola pari a mq. 3.005 su tutto il territorio comunale.

La presente variante prevede anche una modifica normativa al fine di chiarire l'applicazione delle norme in merito al recupero degli edifici abbandonati; pertanto all'art. 28 delle NTA e più precisamente al paragrafo "(C) Consistenza edilizia", viene stralciata la parola "residenziale", al primo comma, ed al primo trattino dello stesso paragrafo, si inserisce tra le porzioni di fabbricato recuperabili all'uso residenziale oltre ai portici e magazzini anche i *laboratori*.

La presente variante si configura a tutti gli effetti come una Variante Parziale di cui al 5° comma dell'art. 17 della LR 56/77 in vigore, in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive, in misura superiore al 6%;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le aree CU11 e CU14 oggetto di proposta di variante, ai sensi dell'art. 17, comma 6, sono contigue o interne alla perimetrazione dei centri o nuclei abitati, così come regolarmente approvate dal comune e comunque dotate di opere di urbanizzazione primarie collegate funzionalmente con quelle comunali. L'area AP20 è da intendersi come area da riqualificare dotata di opere di urbanizzazione primaria, compatibile con la destinazione d'uso esistenti (aree agricole)

Le previsioni oggetto di variante parziale risultano compatibili e complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

CARATTERISTICHE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI DELLA VARIANTE

Finalità della Variante

La finalità Variante Parziale n. 8 in oggetto consiste in una rimodulazione e ridefinizione delle perimetrazioni di alcune aree normative, riconducendo parte delle aree a destinazione residenziale previste dal vigente PRGC, alla originaria destinazione agricola perseguendo le indicazioni delle norme urbanistiche di livello regionale e nazionale verso una riduzione del consumo di suolo.

Obiettivi

Gli obiettivi che si prefigge il Piano sono la correzione e l'adeguamento di piccole porzioni di territorio al fine di renderle adeguate e coerenti ai prospettati interventi urbanistici ed edilizi, per il corretto sviluppo del paese dal punto di vista economico, sociale e di sostenibilità ambientale.

Strumenti e modalità di attuazione

Le modalità di attuazione della variante consistono:

- correzione cartografiche delle linee di delimitazione delle aree CU11, CU14 e dell'area produttive AP30;
- aggiornamento delle schede normative di riferimento delle aree oggetto di modifica
- modifica all'art 28 delle NTA

Per una migliore comprensione delle modifiche si vedano anche le schede allegate.

Indicazioni inerenti le risorse finanziarie

Dal punto di vista finanziario la realizzazione degli interventi non comporterà costi all'Amministrazione Comunale.

Influenza su altri piani e programmi, pertinenza, rilevanza del Piano rispetto alle normative ambientali

In base all'All. I della Parte II del D.Lgs 152/2006 gli obiettivi della variante non hanno influenza né su piani sovraordinati né su piani di settore.

Proprio la limitata portata in termini di ampiezza permette di affermare che gli interventi previsti dal piano, i suoi effetti, diretti ed indiretti sull'ambiente circostante, ovvero sul contesto naturale e urbano circostante, non avranno influenza negativa.

Il piano non risulta essere rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

La pianificazione sovraordinata e di settore è stata analizzata confrontando le implicazioni del quadro generale rispetto alle ricadute strategiche ambientali e di sviluppo dei contenuti della Variante Parziale n. 8 del PRGC.

Sono quindi stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte della Variante i seguenti Piani:

- Piano Territoriale Regionale,
- Piano Paesaggistico Regionale,
- Piano Territoriale Provinciale

I relativi risultati sono stati riportati nel documento tecnico predisposto per la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, allegato alla presente relazione da inoltrare ai competenti enti per le verifiche del caso.

Altri sistemi vincolistici e piani sovraordinati

L'analisi del sistema vincolistico delle aree di intervento è stata effettuata sulla base della banca dati della Regione Piemonte relativa ai vincoli paesaggistico-ambientali, in base alla quale sono stati preliminarmente individuati e risultano di particolare attenzione:

- Il regime vincolistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio",
- Le Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

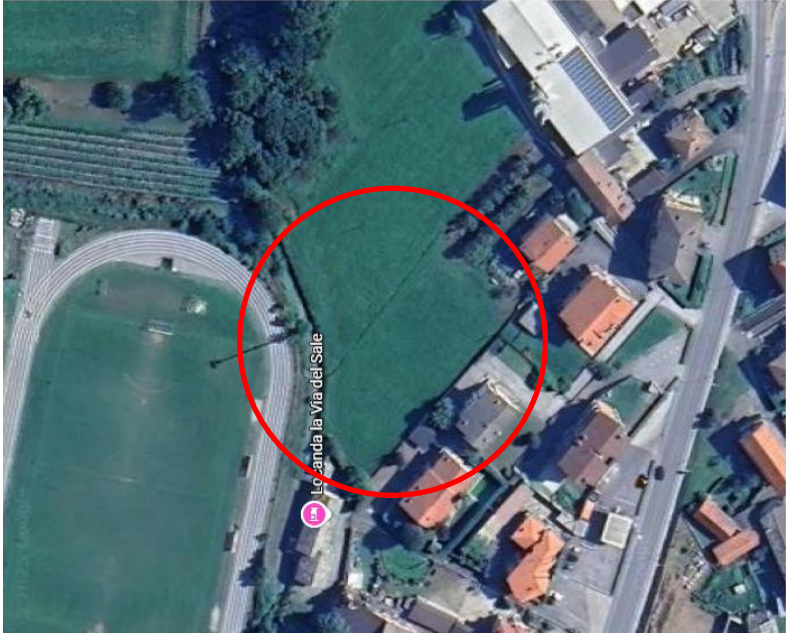
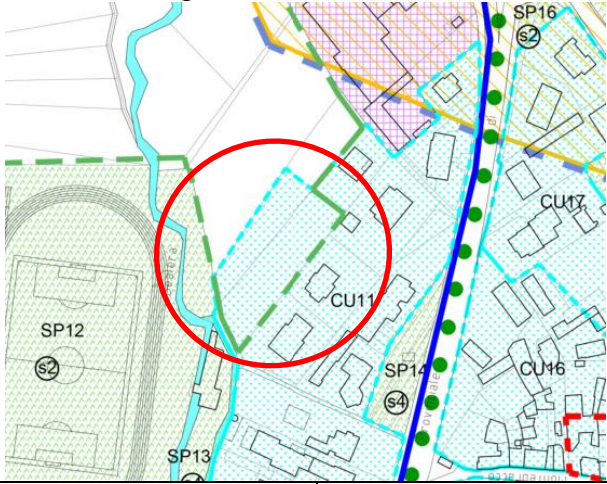
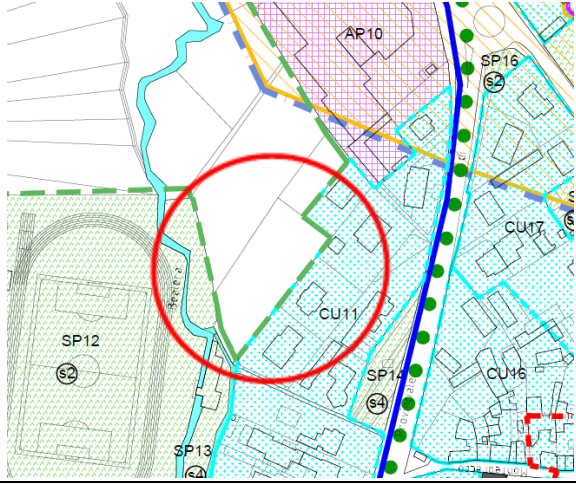
Si sono inoltre analizzate le relazioni tra i contenuti oggetto della presente variante, con riferimento sia agli aspetti prescrittivi sia agli indirizzi, e quelli dei seguenti piani sovraordinati:

- Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria;
- Piano regionale di tutela delle acque;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione.


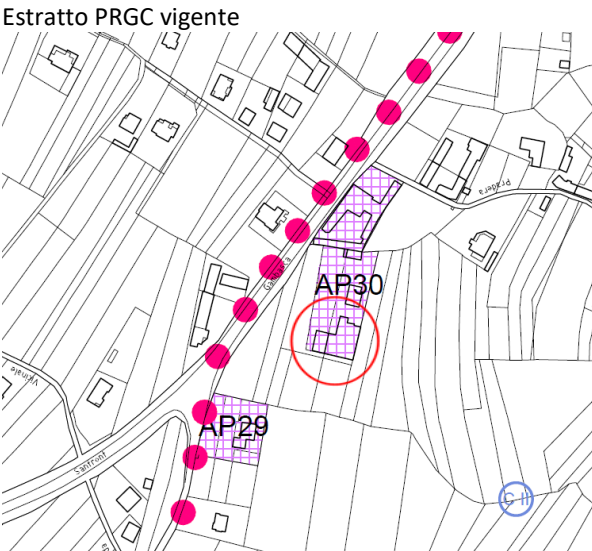
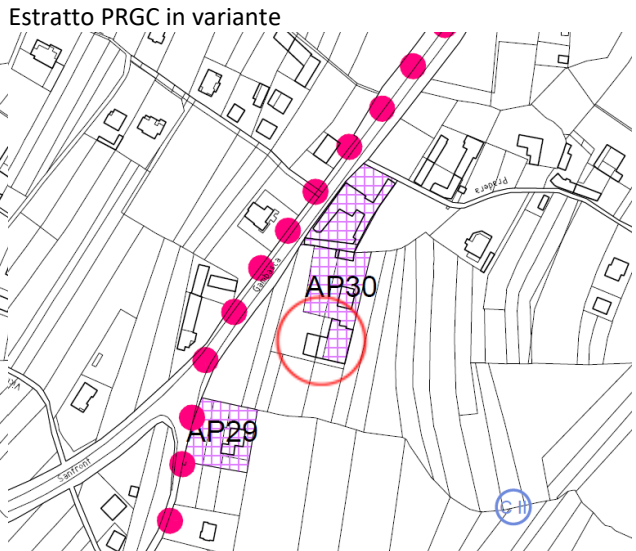
Dalle analisi condotte non sono emersi elementi di incompatibilità tra i regimi vincolistici ed i piani sovraordinati delineati in precedenza, dagli obiettivi della Variante oggetto del presente documento, così come risulta nel documento tecnico predisposto per la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, allegato.

Schede di variante


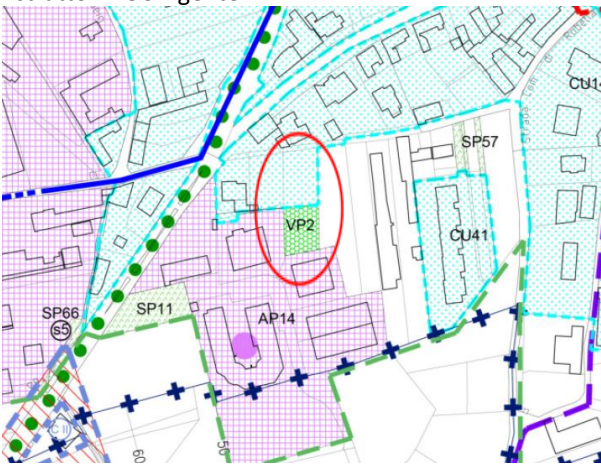
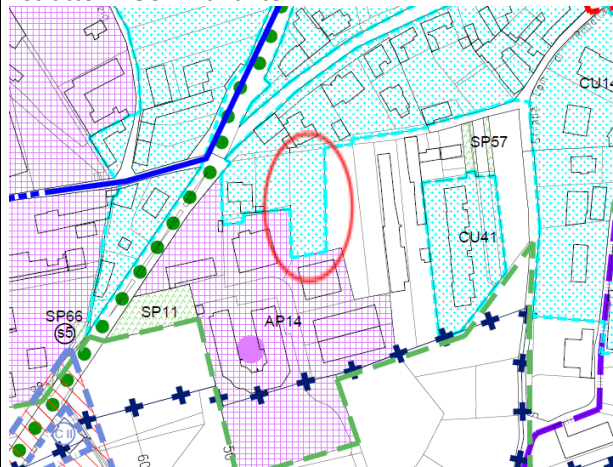
Di seguito per ogni oggetto della Variante Parziale n. 8 si riporta una specifica scheda riassuntiva:

VARIANTE PARZIALE n. 8 scheda n. 1		Richiedenti: BONO Lorenzo ed altri	
		<u>Argomento</u> Riconversione di area di centro urbano CU11 in area agricola	
		<u>Identificativo catastali</u> F. 20, part. 49	
		<u>Destinazione vigente</u> CU11	
		<u>Destinazione in variante</u> Area agricola	
		<u>Ragioni della variante</u> Viene accolta una richiesta di stralcio di parte di centro urbano.	
Estratto PRGC vigente		Estratto PRGC in variante	
			
OPZIONE ZERO	La mancata realizzazione della variante potrebbe portare a nuovo consumo di suolo.		
ARIA E ACQUE	Nell'ambito dell'area di riferimento non sono presenti corsi d'acqua. La riclassificazione in area agricola comporta un impatto positivo sulla componente aria ed acqua.		
SUOLO	Non sono previste ricadute negative per il suolo.		
NATURA E BIODIVERSITA'	La modifica proposta non interferirà con aree ad elevata biodiversità né con corridoi ecologici riconosciuti.		
POPOLAZIONE E SALUTE	La modifica proposta non comporterà interferenze con attività umane sensibili in essere.		
RIFIUTI	Non si prevede un impatto negativa su questa componente.		

ACUSTICA	L'area si trova in classe V di classificazione acustica, di tipo prevalentemente industriale. La variante urbanistica non comporterà variante alla classificazione acustica dell'area.
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Non vi sono nelle immediate vicinanze emergenze architettoniche o aree di pregio o componenti del paesaggio di valore storico culturale.
CONCLUSIONE:	La modifica urbanistica proposta non comporta interazioni su componenti ambientali e si può ritenere coerente con le azioni di sostenibilità ambientale. Non sono previsti effetti negativi sulle componenti ambientali.

VARIANTE PARZIALE n. 8 scheda n. 2		Richiedenti: BRONDINO Ezio e CACCIOLATO Daniela e	
		Argomento Riclassificazione di parte di edifici e area di pertinenza da area produttiva (AP30) ad area agricola	
		Identificativo catastali F. 18 part. 513 parte	
		Destinazione vigente AP30	
		Destinazione in variante Area agricola	
		Ragioni della variante Viene accolta una richiesta di stralcio di parte di area produttiva	
Estratto PRGC vigente		Estratto PRGC in variante	
			
OPZIONE ZERO	La mancata realizzazione della variante potrebbe comportare consumo di suolo per ampliamento.		
ARIA E ACQUE	Nell'ambito dell'area di riferimento non sono presenti corsi d'acqua. La riclassificazione in area agricola comporta un impatto positivo sulla componente aria ed acqua.		
SUOLO	Non sono previste ricadute negative per il suolo.		
NATURA E BIODIVERSITA'	La modifica proposta non interferirà con aree ad elevata biodiversità né con corridoi ecologici riconosciuti.		
POPOLAZIONE E SALUTE	La modifica proposta non comporterà interferenze con attività umane sensibili in essere.		
RIFIUTI	Non si prevede un impatto negativa su questa componente.		
ACUSTICA	L'area si trova in classe III di classificazione acustica, di tipo misto. La variante urbanistica non comporterà variante alla classificazione acustica dell'area.		

PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Non vi sono nelle immediate vicinanze emergenze architettoniche o aree di pregio o componenti del paesaggio di valore storico culturale.
CONCLUSIONE:	La modifica urbanistica proposta non comporta interazioni su componenti ambientali e si può ritenere coerente con le azioni di sostenibilità ambientale. Non sono previsti effetti negativi sulle componenti ambientali.

VARIANTE PARZIALE n. 8 scheda n. 3		Richiedenti: BELTRAMO Elisa
		<p><u>Argomento</u> Per una miglior utilizzazione edilizia dall'area in proprietà si prevede lo stralcio di una piccola area a verde privato VP2, ed un aumento di area CU14, recuperata dalla CU11.</p>
		<p><u>Identificativo catastali</u> F. 21 part. 225 parte</p>
		<p><u>Destinazione vigente</u> CU14 VP2</p>
		<p><u>Destinazione in variante</u> CU14</p>
		<p><u>Ragioni della variante</u> La richiesta viene accolta per una migliore utilizzazione del lotto sito in un ambito urbano provvisto di tutte le urbanizzazioni comunali.</p>
<p>Estratto PRGC vigente</p> 	<p>Estratto PRGC in variante</p> 	
OPZIONE ZERO	La mancata realizzazione della variante potrebbe causare la perdita di una possibilità di consolidamento di un'area urbana già completamente urbanizzata al centro del paese e la perdita di un investimento importante per lo sviluppo economico della zona.	
ARIA E ACQUE	Nell'ambito dell'area di riferimento non sono presenti corsi d'acqua. La riclassificazione prevista non comporterà ricadute negative sulla componente aria ed acqua.	
SUOLO	Non sono previste ricadute negative per il suolo, anche se è previsto un leggero ampliamento dell'area edificabile, ma largamente compensato dagli stralci previsti nella stessa variante in altri ambiti del territorio comunale.	
NATURA E BIODIVERSITA'	La modifica proposta non interferirà con aree ad elevata biodiversità né con corridoi ecologici riconosciuti.	
POPOLAZIONE E SALUTE	La modifica proposta non comporterà interferenze con attività umane sensibili in essere.	

RIFIUTI	Non si prevede un impatto negativa su questa componente, vista la ridotta superficie interessata dalla riclassificazione.
ACUSTICA	L'area si trova in classe III di classificazione acustica, di tipo misto. La variante urbanistica non comporterà variante alla classificazione acustica dell'area.
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Non vi sono nelle immediate vicinanze emergenze architettoniche o aree di pregio o componenti del paesaggio di valore storico culturale.
CONCLUSIONE:	La modifica urbanistica proposta non comporta interazioni negative su componenti ambientali; la coerenza con le azioni di sostenibilità ambientale sono dettate dalle norme tecniche di attuazione del PRGC, in caso di edificazione. Non sono previsti effetti negativi sulle componenti ambientali.

CONCLUSIONE

Per la variante parziale in oggetto è stato scelto il “**procedimento integrato**” così come specificato nella DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977; pertanto il comune adotta in Consiglio Comunale la presente variante parziale comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, pubblica tutti i documenti (compreso il documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS) e trasmette i documenti ai soggetti con competenze ambientali (ARPA e ASL) ed alla Provincia di Cuneo per l’ottenimento dei pareri necessari.

Successivamente, nei tempi previsti dall’iter procedurale, sono pervenuti i seguenti pareri:

- ARPA Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (prot. 0000087 del 13/01/2026)
- Provincia di Cuneo (prot. n. 0000104 del 14/01/2026)
- ASL CN1 (prot. 0000025 del 08/01/2026)

Il presente progetto definitivo è stato aggiornato in considerazione delle osservazioni dei sopra riportati pareri e le controdeduzioni in merito agli stessi pareri sono esposte nello specifico elaborato allegato.

I documenti che fanno parte della presente variante sono:

- **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA (con allegati)**
- **Tav. 3b1 - Planimetria scala 1:5000**
- **Tav. 3c1 - Planimetria Capoluogo scala 1:2000**
- **DOCUMENTO DI VERIFICA PER L’ASSOGGETTABILITA’ ALLA VAS**
- **CONTRODEDUZIONI AI PARERI PERVENUTI DAGLI ENTI COINVOLTI**

Sanfront maggio 2026

Il tecnico: Sellini Arch. Davide



Di seguito si allegano:

- ESTRATTO ART. 23 – AREE DI CENTRO URBANO (C.U.) (con evidenziato le modifiche apportate)
- ESTRATTO ART. 28 – AREE AGRICOLE (con evidenziato le modifiche apportate al capitolo consistenza edilizia)
- SCHEDE NORMATIVE AREA CU11 - CU 14 – AP30 (con evidenziato le modifiche apportate dalla presente variante)
- SCHEDA RIASSUNTIVA AREE A SERVIZIO (con evidenziate le modifiche per le aree VP)
- Tabella riassuntiva per le verifiche di cui all’art. 17 comma 5

ESTRATTO ART. 23 – AREE DI CENTRO URBANO (C.U.)
(con evidenziato le modifiche apportate dalla presente variante)

Art. 23 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato, la cui modificazione o nuova edificazione nei lotti interclusi liberi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti e previste dal P.R.G.C..

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Urbano sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni di completamento del tessuto urbano, riempiendo i lotti liberi interclusi e ricucendo le frange marginali informi.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 e 9bis delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree CU31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività esistenti di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), saranno ammesse, esclusivamente per consentire la corretta prosecuzione di attività in essere, l'ampliamento (max 50% della superficie lorda SL esistente) di stalle e relative pertinenze, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo.

Nelle rimanenti aree le stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, potranno continuare la loro attività qualora non giudicate incompatibili con la residenza e ad esse potranno essere consentiti solo interventi manutentivi.

(B) Tipologia d'intervento:

- con singoli provvedimenti edilizi:
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo

- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova costruzione (dove espressamente previsto dalla scheda)
- Ricomposizione Volumetrica
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ristrutturazione Urbanistica

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.
- Nuova costruzione nelle aree libere, dove ammesso, con i seguenti indici:
 - densità fondiaria; 1,00 mc./mq. (vedere schede)
 - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

(D) = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure minimo metri 3,00 eventualmente derogabili con accordo tra le parti a condizione che non vengano create situazioni di insalubrità (subordinato a valutazione dell'ASL).
 - distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti con i seguenti indici:
 - densità fondiaria; 1,20 mc./mq. (vedere schede)
 - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

(D) = minimo mt. 5,00 tra pareti non finestrate oppure minimo metri 3,00 eventualmente derogabili con accordo tra le parti a condizione che non vengano create situazioni di insalubrità (subordinato a valutazione dell'ASL).
 - distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione e Ricomposizione Volumetrica possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di densità fondiaria cui al punto precedente.
- Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, è ammessa con Ristrutturazioni Edilizie la trasformazione all'uso residenziale (o all'uso compatibile) di tutti i volumi e di tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- Nelle ristrutturazioni, nelle demolizioni e ricostruzione, e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, indipendentemente dai parametri di zona, oltre al recupero dei volumi di cui al punto precedente, sono ammessi incrementi volumetrici degli edifici esistenti, necessari:
 - al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale;
 - agli adeguamenti sotto il profilo tecnico impiantistico anche con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici;complessivamente non eccedenti il 20% della volumetria esistente, concedibili “una tantum”. E' comunque ammessa la realizzazione o il recupero di volumi finalizzati al conseguimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i..
- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta una tantum pari al 50% della superficie coperta esistente, con un massimo di 200 mq., per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza. Per gli impianti completamente inseriti in ambito residenziale sono ammessi unicamente modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.
- Gli interventi di ricomposizione volumetrica potranno essere attuati con Permessi di Costruire e dovranno rispettare tutti i parametri fissati per le nuove costruzioni.
- Negli ambiti dell'area individuata in cartografia come CU16, le nuove costruzioni a seguito di operazioni di demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica o ristrutturazione edilizia possono riconfermare le volumetrie preesistenti, anche se eccedono l'indice di edificabilità fissato. La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico, e dovrà tendere alla conservazione delle caratteristiche tipologiche soprattutto delle facciate prospicienti su via pubblica. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta del disegno e dei materiali di facciata, che dovranno essere specificati nella fase di progettazione, e dovranno rispettare in linea di massima le indicazioni fornite nel paragrafo norme dell'art. 20 relativo al Centro Storico.
- E' consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade;
 - b) altezza massima esterna al colmo mt. 3,00; altezza interna non superiore a mt. 2,50;
 - c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
 - d) superficie utile massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura;tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria.
- Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree

CU31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), sono ammesse residenze rurali, con relative pertinenze e stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo, nel rispetto degli indici urbanistici di zona.

- Sono ammessi interventi su edifici esistenti di servizio e infrastrutture di interesse generale, o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

(D) Assetto tipologico:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire le coperture di tipo tradizionale con materiale di diverse caratteristiche.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Gli interventi ammessi per le aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6, CU8, CU14, CU15, CU16, CU18, CU23, CU25, CU28, CU31, CU32, CU33 e CU34 dovranno seguire le indicazioni tipologiche prescritte nel paragrafo "assetto tipologico", per le aree di centro storico, di cui al precedente articolo.

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Nelle fasi progettuali di dettaglio comunque dovranno essere rispettate le indicazioni del Regolamento Edilizio e le prescrizioni di carattere mitigativo riportate all'art. 10 delle presenti NTA.

Per gli interventi di particolare rilevanza potrà essere richiesto un parere alla Commissione Locale del Paesaggio.

Per l'attuazione degli interventi ammessi nell'area CU11, CU31, e CU35 e **CU14** (per la nuova edificazione nelle porzioni di territorio ancora libere), a bilanciamento del suolo consumato, dovranno essere previste opere di compensazione ambientali definite di volta in volta dal Comune e corrispondenti ad un valore economico pari a €. 30.591,00 per ettaro; in alternativa tale

contributo potrà essere versato al comune che avrà l'obbligo di utilizzarlo per opere di compensazione a valenza ambientale sul territorio comunale.

Tali misure compensative dovranno essere finalizzate al miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti nell'ambito del territorio comunale, alla realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario, nonché di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio naturalistico.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Urbano l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati per i quali sia ammissibile l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica, previa la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Nel caso di nuova costruzione e di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., secondo le disposizioni dell'art. 6 delle presenti NTA

La dismissione della dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., sarà inoltre richiesta quando si tratti di interventi destinati ad attività non strettamente residenziali ammessi in ambito di C.U. (es. attività commerciali, ricettive, ricreative), sempre secondo le disposizioni dell'art. 6 delle presenti NTA.

Per le aree CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi, su lati confinanti con l'area agricola; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 50 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante, salvo la realizzazione di bassi fabbricati a confine.

Per l'area CU14 (per la parte a confine con l'area AP14) particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni del bordo, su lati confinanti con l'area produttiva AP14; lungo questi confini dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi e di mitigazione acustica, nei confronti del contesto produttivo circostante.

Si richiamano per tutte le aree del centro urbano (ed in particolare per la CU35) le disposizioni dell'art. 28 della L. 1150/1942, in merito all'autorizzazione comunale preventiva alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

ESTRATTO ART. 28 – AREE AGRICOLE
(con evidenziato le modifiche apportate dalla presente variante)

Art. 28 - AREA AGRICOLA

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

Prescrizioni d'intervento:

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

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 e 25 bis della L.R.U..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A.:

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione onerosa per i familiari ed eredi).

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura stagionale, al servizio delle abitazioni.

Gli edifici rurali posti nell'area agricola che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati ai fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono; (anche se semidiroccati o diroccati purché ne venga dimostrata la reale esistenza e conformazione e sia individuabile con certezza il volume preesistente);
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi (a condizione che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso e che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975), anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari). Sono comunque inoltre fatti salvi i disposti della L.R. 9/03 sul recupero funzionale dei rustici.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Esclusivamente nelle aree agricole comprese tra la strada Provinciale n. 26 di Valle Po, via Gianotti e via Mulini saranno ammessi depositi temporanei di pietre per l'edilizia e sarà consentita

altresì la possibilità di effettuare, nel pieno rispetto della normativa vigente per quanto riguarda polveri, fumi, gas, rumore ecc., la lavorazione delle stesse, mediante attrezzatura minima, tale da soddisfare le esigenze delle attività artigianali del settore; l'autorizzazione Comunale sarà di tipo temporaneo (massimo 3 anni rinnovabili) e sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- l'area non dovrà subire modifiche o trasformazioni rilevanti dell'assetto originale del terreno, con il tassativo obbligo della rimessa in pristino del sito al termine dell'attività produttiva;
- l'area dovrà essere immediatamente accessibile da strada pubblica; l'accessibilità dovrà essere comoda e sicura, con cancello d'accesso arretrato rispetto al filo stradale; gli accessi dalla strada provinciale dovranno essere preventivamente concordati ed approvati dal Settore Viabilità della provincia (reparto di Saluzzo) in modo da garantire la massima sicurezza e la rispondenza ai regolamenti ed alle norme vigenti;
- è ammessa la realizzazione di locali ad uso spogliatoi, con relativi servizi, ufficio e tettoie per la protezione degli addetti, per una superficie coperta (SC) complessiva massima pari a mq. 100 con autorizzazione di tipo temporanea (massimo 3 anni rinnovabili); le strutture ammesse dovranno avere tipologie architettoniche idonee per il corretto inserimento nell'ambito agricolo nel quale sono previste; altezza massima mt. 4,00 all'imposta.
- internamente al perimetro dell'area dovrà essere realizzata una barriera arborea piantumata con essenze tipiche locali e/o siepi sempreverdi, al fine di mitigare l'eventuale impatto visivo del deposito;
- gli impianti fissi, le strutture ed i depositi temporanei dovranno essere collocati ad una distanza di almeno 20 mt. dalla strada provinciale;
- il materiale depositato non potrà superare in nessun caso l'altezza di mt. 3,00
- l'area per tali depositi e lavorazioni dovrà rispettare una distanza minima di mt. 40 dalle abitazioni di terzi.

Il Comune potrà prescrivere l'installazione di impianti antipolvere ed impartire disposizioni atte a limitare molestie derivanti dalla rumorosità della lavorazione.

(B) Tipologia d'intervento:

- con singoli provvedimenti edilizi:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione
 - Nuova Costruzione
 - Ricomposizione Volumetrica (previa individuazione del comparto d'intervento, interessanti edifici abbandonati o recuperabili all'uso residenziale secondo i disposti del presente articolo, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento) con eventuale parere vincolante della Commissione locale del Paesaggio

(C) Consistenza edilizia:

- il recupero degli edifici rurali abbandonati, ammesso per i non coltivatori agricoli al paragrafo precedente “destinazioni d’uso”, e per gli edifici ~~residenziali~~ non agricoli (per i quali sono già stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione), dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.); inoltre su tali edifici, oltre a quanto indicato nel paragrafo tipologia d’intervento, sarà possibile:
 - la trasformazione ed il recupero all’uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili di cui sopra) di porzioni di fabbricati aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, **laboratori**, ecc.), a condizione che siano impiegati materiali e rifiniture tipiche della tradizione locale;
 - aumento di superficie “una tantum”, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (e con un minimo di 25 mq. comunque sempre ammessi) per unità abitativa (anche oltre il limite di 50% del rapporto di copertura) solo nel caso sia dimostrata l’impossibilità di recuperare e trasformate eventuali strutture contigue di cui al trattino precedente; l’ampliamento dovrà prevedere inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
 - la realizzazione di portici o tettoie aperte di pertinenza, con superficie massima del 50% della superficie coperta dal fabbricato di riferimento, altezza massima alla linea di gronda mt. 4,00, in contiguità allo stesso o isolate, nel rispetto del rapporto di copertura del lotto di riferimento.
- sarà ammessa, nell’area agricola (anche per i non coltivatori), la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici abbandonati e/o trasformabili all’uso residenziale, al fine di una riorganizzazione dell’area d’intervento che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio ed essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tradizionali locali; sugli stessi fabbricati, eventualmente ricadenti all’interno del vincolo stradale o del vincolo idrogeologico, e per particolari condizioni orografiche, sarà ammessa la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume esistente all’esterno di detti vincoli, con eventuale ampliamento una tantum del 20% (con un minimo di 25 mq. comunque sempre ammessi) nell’ambito di uno specifico nucleo di intervento, approvato dall’Amministrazione Comunale.
- E’ ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- Sono fatti salvi i disposti dell’art 25bis della L.R.U., in merito agli interventi edilizi per la sistemazione temporanea dei salariati agricoli stagionali.
- L’edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell’ambito dell’attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell’ambito dell’attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall’allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Comunque la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero dei bestiami saranno ammesse compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all’art. 9 delle presenti N.T.A..

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Si intendono disponibili per l’allevamento i terreni facenti parte dell’azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto o

in affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

Detti impianti, attrezzature e fabbricati dovranno presentare in ogni caso dimensionamento proporzionale alle aziende singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

I permessi di costruire inerenti ai fabbricati di cui sopra, possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

La costruzione di detti piccoli fabbricati di servizio ai fondi, per il deposito di attrezzi agricoli, dovranno attenersi alla seguente normativa:

- per gli imprenditori agricoli a titolo principale o part-time:
 - fino a 40 mq. di superficie utile non verrà richiesto il vincolo al mantenimento;
 - fino a 200 mq. di superficie utile, con caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5, potranno essere costruiti anche a confine.
- per i non aventi titolo:
 - per le aziende fino a 50 giornate lavorative in un anno potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 40 mq. di superficie utile; non verrà richiesto il vincolo al mantenimento, ma saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione;
 - per le aziende fino a 104 giornate lavorative in un anno (requisito accertato dalla Commissione Agricoltura Comunale) potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 60 mq. di superficie utile; dovranno essere pagati gli oneri di urbanizzazione e sarà necessario il vincolo al mantenimento;
 - i piccoli fabbricati di cui sopra potranno essere costruiti anche a confine, ma in tal caso dovranno avere le caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5; nel caso vengano rispettate le distanze dai confini o in presenza di assenso del vicino confinante, l'altezza massima di gronda non potrà superare i mt. 4,00.

Nell'area agricola è altresì consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati (tettoie e magazzini) ad esclusivo servizio delle attività di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusivamente agli aventi titolo.

- Le **strutture tecniche** aziendali, di cui sopra, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 8,00 alla linea di gronda, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un mezzo;
- distanze tra fabbricati:

D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure ☹

- verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil)
 - le stalle del tipo tradizionale, dovranno rispettare le distanze imposte dall'Art. 9 delle presenti Norme;
 - dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti, del numero e tipo di capi previsti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
 - dovranno essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.
- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e comunque sottostare alla seguenti prescrizioni:
 - a) volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300;
 - b) volume abitativo non superiore a 1.500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300;

non è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104;
 - l'avente titolo del provvedimento non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia stato assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo; l'avente titolo della concessione può realizzare, attraverso il recupero dei rustici esistenti anche con possibilità di incremento del 20% (25 mq. sono comunque consentiti) ulteriori abitazioni per i figli, non imprenditori agricoli residenti e domiciliati nell'azienda stessa, previo il pagamento degli oneri e nel rispetto dei limiti volumetrici previsti al punto precedente;
 - l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
 - l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
 - il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
 - l'altezza dell'edificio non superi i due piani, massimo mt. 7,00;
 - distanze tra fabbricati:

D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure ☺
verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere

art. 16 del Reg. Edil.)

- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno essere realizzati in materiali similari.
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
 - + mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
 - + mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - + mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - + mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
 - + mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - + mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
 - + il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);
 - + la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di Km. 15,00;
 - + le classi di coltura;
 - + il trasferimento delle cubature.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso trascritto del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito agricolo ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.
- Per l'area sita in via Valle Po n. 80, Fraz. Robella (individuata con cerchio rosso), esclusivamente con le operazioni edilizie di cui al punto precedente, saranno inoltre consentite le destinazioni d'uso ammesse all'art. 9 per le aree di C.U..
- Nell'area agricola e sempre consentita, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade;
 - b) se realizzati sul confine, altezza massima esterna al colmo mt. 3,00 e altezza interna non superiore a mt. 2,50; nel caso vengano rispettate le distanze dai confini o in presenza di assenso del vicino confinante, dovrà essere rispettata l'altezza massima di mt. 4,00 alla linea di gronda;
 - c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;

d) superficie utile massima da utilizzare 40 mq. per ogni unità abitativa.

(D) Assetto tipologico:

In sede di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere richiesto lo specifico nulla osta ai sensi dell'art. 48 L.R.U., dal quale dovrà risultare che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle operazioni edilizie consentite nel presente articolo è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere; ogni intervento dovrà essere finalizzato alla tutela degli eventuali elementi architettonici o decorativi meritevoli di salvaguardia (es. camini, portali, volte, affreschi, loggiati, ecc.) anche non individuati nel P.R.G.C..

Ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse.

I nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come complementi o articolazioni di insediamenti preesistenti e osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

Le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario.

I criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui sopra devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti.

I materiali, le tipologie e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico - locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto).

Fanno eccezione i manufatti delle aziende agricole non adibiti ad abitazione (stalle, fienili, ricovero attrezzi, ecc.), dove è possibile l'impiego di materiali diversi da quelli "storici legati alle preesistenze tradizionali limitrofe" comunque sempre tenendo conto:

- di utilizzare materiali che riducano al minimo l'impatto paesaggistico nelle forme e nelle tinte
- delle moderne esigenze delle aziende agricole, di disporre di volumi pieni, ampie luci e larghi spazi di manovra.

Nelle aree agricole sono ammessi i depositi dei presidi veterinari e degli agrofarmaci, purché realizzati secondo le normative vigenti in materia di conservazione in aziende di zoofarmaci e prodotti fitosanitari.

Per le attività edilizia di natura agricola, in prossimità dei confini con le aree a diversa destinazione, dovranno essere previste cautele volte ad evitare possibili interferenze fra l'attività agricola e le limitrofe attività tipicamente urbane; in fase di progetto dovranno essere proposte fasce di filtro a verde di adeguata larghezza o fasce alberate di protezione lungo i suddetti confini.

Nelle fasi progettuali di dettaglio comunque dovranno essere rispettate le prescrizioni di carattere mitigativo riportate all'art. 10 delle presenti NTA.

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E altresì consentito a titolo oneroso realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia imprenditore agricolo non a titolo principale (part-time) di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78; a tal fine devono essere verificati i seguenti requisiti:

- il richiedente deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivamente svolto, e deve avere residenza e domicilio in azienda;
- l'azienda deve ricadere in zona di montagna o collina depressa, deve essere condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate lavorative in un anno

tali requisiti dovranno essere accertati dalla Commissione Agricoltura Comunale. Prima dell'ottenimento del certificato di agibilità dovrà essere depositata apposita documentazione fiscale a dimostrazione del possesso dei requisiti di imprenditore agricolo part-time ed, in particolare, del tempo di lavoro svolto in azienda e, conseguentemente del reddito da questo derivante che dovrà risultare almeno del 25% del reddito totale.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizza l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

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

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

Lungo il percorso del Torrente Albetta, in area agricola, è fatto divieto assoluto di edificare per una larghezza di mt. 15 dalla sponda del torrente stesso in modo da salvaguardare e, ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interromperne o mutilarne la funzionalità.

Per l'attuazione degli interventi di nuova costruzione ammessi nell'area agricola o riduzione di aree a copertura arborea-arbustiva, a bilanciamento del suolo consumato, dovranno essere previste opere di compensazione ambientali definite in sintonia con il Comune e corrispondenti ad un valore economico pari a €. 30.591,00 per ettaro.

Tali misure compensative dovranno essere finalizzate al miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti nell'ambito del territorio comunale, alla realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario, nonché di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio naturalistico.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti delle “aree contigue” così come definite dall’art 6 della L.R. n. 19 del 29 giugno 2009 e s. m. ed int.:

Nelle aree individuate dall’art 6 della L.R. n. 19 del 29 giugno 2009 come zone naturali di salvaguardia “aree contigue della fascia del Po – tratto Cuneese”, ovvero aree finalizzate a garantire un’adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette, le “destinazioni d’uso” e gli “interventi ammessi” sono subordinati alle specifiche norme regionali, dettate dalle norme tecniche di attuazione del Progetto Territoriale Operativo “Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po (L.R. 5.12.77 n. 56, art. 8 ter e seguenti) (DCR n. 1116-11581 e n. 1127-11581 del 14.09.89) e del Piano d’Area “Sistema Regionale delle Aree protette della fascia fluviale del Po (L.R. 17.04.90, n.28, art. 5), in modo particolare all’art. 2.4 “zone N di prevalente interesse naturalistico” e art. 2.5 zone A di prevalente interesse agricolo.

Vincoli:

L’attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all’Art. 16 delle presenti Norme; in particolare verificare anche le prescrizioni dell’art. 34.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all’art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l’Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

SCHEDE NORMATIVE AREA CU 11 – CU14– AP30
(con evidenziato le modifiche apportate dalla presente variante)

P.R.G.C. – COMUNE DI SANFRONT	N.T.A.	Scheda n° 12
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 23	SIGLA C.U.11
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	45.930 – 13.505
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	8.400
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista	mc.	1.600
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	11
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Nuova costruzione 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	1,00/1,20
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt.	7,50/8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
<p>Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A.. Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..</p>		

P.R.G.C. – COMUNE DI SANFRONT	N.T.A.	Scheda n° 15
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 23	SIGLA C.U.14
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	23.380 – 23.840
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	22.800
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista	mc.	800
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	7
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Nuova costruzione 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	1,00/1,20
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	2 +1
Altezza massima fuori terra.....	mt.	7,50/8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
<p>Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A.. Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A.. Gli interventi ammessi dovranno seguire le indicazioni tipologiche prescritte nel paragrafo "assetto tipologico" per le aree di centro storico.</p>		

P.R.G.C. – COMUNE DI SANFRONT	N.T.A.	Scheda n° 78
AREA	ART. N.T.A.	SIGLA
ATTIVITA' PRODUTTIVE	25	A.P.30
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	4.700 – 4.120
2) Superficie coperta esistente	mq.	1.150
3) Superficie coperta aggiuntiva massima teorica	mq.	-
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,00
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..		

SCHEDA RIASSUNTIVA AREE A SERVIZIO
(con evidenziate le modifiche per VP)

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE RESIDENZIALI				
AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP2	2 400	X		Parcheggio
SP2	650	X		Parco
SP3	1 018	X		Interesse comune
SP4	188	X		Parco
SP5	1 539	X		Interesse comune
SP6	12 178	X		Parco, gioco, sport
SP7	857		X	Parcheggio
SP8	8 542		X	Parco, gioco, sport
SP9	3 162		X	Parcheggio
SP10	740	X		Parcheggio
SP12	23 294	X		Parco, gioco, sport
SP12	2 000	X		Parcheggio
SP13	1 700	X		Interesse comune
SP14	875	X		Interesse comune
SP16	256	X		Parco, gioco, sport
SP17	1 002	X		Interesse comune
SP18	1 350	X		Parcheggio
SP18	500	X		Parco
SP19	2 136	X		Istruzione
SP20	333	X		Parco, gioco, sport
SP21	50	X		Interesse comune
SP22	86	X		Interesse comune
SP23	204	X		Interesse comune
SP24	3 000	X		Interesse comune
SP25	6 480	X		Parco, gioco, sport
SP26	3 139	X		Interesse comune
SP27	31	X		Parco, gioco, sport
SP28	1 817	X		Parcheggio
SP29	1 500	X		Parcheggio
SP29	400	X		Parco
SP31	301	X		Parcheggio
SP32	1 265	X		Interesse comune
SP32	500		X	Parcheggio
SP33	5 170	X		Istruzione
SP34	800	X		Parcheggio
SP35	878	X		Interesse comune
SP36	715		X	Parcheggio
SP37	940	X		parco
SP38	200	X		Parcheggio
SP39	309	X		Interesse comune
SP40	800	X		Parcheggio
SP41	900		X	Parcheggio
SP45	1 600	X		Parcheggio
SP46	2 000	X		Interesse comune
SP47	4 400		X	Parcheggio

SP48	5 600		X	Parco, gioco, sport
SP49	55 470		X	Parco, gioco, sport
SP50	3 630		X	Parco, gioco, sport
SP51	1 100	X		Parcheggio
SP52	3 100		X	Parco, gioco, sport
SP54	3 350		X	Parco, gioco, sport
SP55	5 100	X		Interesse comune
SP56	116	X		Parco, gioco, sport
SP57	268	X		Parcheggio
SP58	600		X	Parcheggio
SP58	1 000		X	Parco, gioco, sport
SP59	4 760		X	Parco, gioco, sport
SP60	610	X		Parcheggio
SP64	90		X	Parcheggio
SP65	70		X	Parcheggio
SP68	47		X	Parcheggio
SP69	146		X	Parcheggio
SP71	50		X	Parcheggio
SP73	9 680	X		Parco gioco sport
SP74	1.575	X		Parco gioco sport
SP % CR3	1 000		X	Parcheggio
SP % CR3	1 800		X	Parco, gioco, sport
SP % CR4	585		X	Parco, gioco, sport

TOTALE 201 952

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE				
AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE
SP11	797	X		Parcheggio
SP15	2 100	X		Parcheggio
SP61	148	X		Parcheggio
SP62	2 215	X		Parcheggio
SP63	168	X		Parcheggio
SP66	140	X		Parcheggio
SP67	180	X		Parcheggio
SP70	460	X		Parcheggio
SP72	430	X		Parcheggio
TOTALE	6 638			

AREE DI VERDE PRIVATO	
AREA	mq.
V.P.2	460
V.P.3	2858
V.P.4	2771
V.P.5	4673
V.P.6	530
V.P.7	1874
TOTALE	13166 - 12.706

AREE ATTIVITA' RICETTIVE	
AREA	mq.
A.R.2	1952
A.R.3	5400
A.R.4	6 500
A.R.5	1500
A.R.6	1240
TOTALE	16592

ELENCO AREE ASSOGETTATE AD USI CIVICI

Foglio 4	44				
	f	Incolto Produttivo	1315		
	o	Incolto Produttivo	780		
	p	Incolto Produttivo	48640		
	q	Incolto Produttivo	2400		
	s	Incolto Produttivo	30890	Si	
	t	Incolto Produttivo	630		
	u	Incolto Produttivo	18560		
	z	Incolto Produttivo	255		
	v	Incolto Produttivo	6300		
	b1	Incolto Produttivo	2540		
	68				
	a	Pascolo	264883		
	80				
	a	Incolto Produttivo	463865	Si	
	83				
	d	Incolto Produttivo	384845	Si	
Foglio 10	392	Incolto Sterile	28	Si	
Foglio 11	19	Pascolo	37	Si	
	27	Pascolo	14	Si	
Foglio 12	6	Bosco Ceduo	209	Si	
	211	Seminativo	628	Si	
Foglio 13	56	Seminativo	2	Si	
	105	Incolto Produttivo	16	Si	
	106	Castagneto Da Frutto	43	Si	
	114	Incolto Produttivo	13	Si	
	140	Incolto Produttivo	45	Si	
	141	Incolto Produttivo	81	Si	
	152	Incolto Produttivo	34	Si	
	336	Pascolo	328	Si	
	343	Pascolo Cespugliato	1142	Si	
	358	Prato	35	Si	
	365	Incolto Produttivo	6	Si	
	366	Incolto Produttivo	5	Si	
	367	Incolto Produttivo	6	Si	
	408	Seminativo	24	Si	
	439	Pascolo	26	Si	
	482	Incolto Produttivo	5	Si	
	486	Incolto Produttivo	81	Si	
Foglio 19	340	Pascolo	224	Si	
	347	Pascolo	2	Si	
	353	Pascolo	9	Si	
	365	Pascolo	15	Si	
	441	Incolto Produttivo	31	Si	
	442	Incolto Produttivo	41	Si	
	460	Incolto Produttivo	23	Si	
	461	Incolto Produttivo	16	Si	
	463	Incolto Produttivo	53	Si	
	643	Fontana	31	Si	
	651	Fabbricato Rurale	57	Si	
Foglio 20	36	Seminativo Irriguo	489	Si	

	36	Seminativo Irriguo	489	Si
Foglio 21	5	Seminativo Arborato	360	Si
	6	Seminativo	183	Si
	92	Bosco Alto	144	Si
	296	Pascolo	16	Si
	303	Prato	45	Si
	317	Pascolo	8	Si
Foglio 23	21	Prato Irriguo	1	Si
	56	Prato Irriguo	10	Si
	92	Prato	232636	Si
	123	Pascolo	39630	Si
	134	Seminativo	998	Si
	209	Seminativo	20	Si
	215	Seminativo	6	Si
	228	Prato Irriguo	1	Si
Foglio 24	182	Incolto Produttivo	10321	Si
Foglio 25	101	Prato Irriguo	14	Si
	109	Bosco Ceduo	772	Si
	136	Prato Irriguo	4	Si
	138	Prato	13	Si
	201	Prato	2	Si
	209	Prato	20	Si
	231	Casa Rurale	19	Si
	231	Casa Rurale	19	Si
	250	Casa Rurale	10	Si
	256	Prato	10	Si
	266	Prato	24	Si
	309	Prato Irriguo	42	Si
	360	Prato	28	Si
	367	Pascolo	423890	Si
Foglio 25	375	Prato	16	Si
	376	Prato	28	Si
	498	Prato	45	Si
	514	Pascolo	47142	Si
	523	Pascolo	1380	Si
	578	Pascolo	19625	Si

Foglio 26	78	Incolto Produttivo	15	Si
	79	Incolto Produttivo	7	Si
	80	Incolto Produttivo	7	Si
	81	Incolto Produttivo	2	Si
	83	Incolto Produttivo	21	Si
Foglio 28	237	Pascolo	93	Si
	265	Pascolo	1133	Si
	465	Seminativo	24	Si
Foglio 29	147	Incolto Produttivo	315	Si
	489	Prato	401	Si
Foglio 30	625	Bosco Ceduo	386	Si
	629	Bosco Ceduo	1436	Si
	643	Pascolo Cespugl.	24	Si
	670	Pascolo	90	Si
	844	Seminativo	26	Si
	845	Seminativo	39	Si
	848	Pascolo	39	Si
	929	Bosco Ceduo	9	Si
	951	Pascolo	16997	Si
	956	Incolto Produttivo	171805	Si
Foglio 31	421	Pascolo	29694	Si
	428	Pascolo	76363	Si
Foglio 32	88	Pascolo	1006	Si
	89	Pascolo Cespugliato	167	Si
	90	Seminativo	167	Si
	91	Seminativo	181	Si
	134	Pascolo Cespugliato	1674	Si
Foglio 33	121	Pascolo	62051	Si
	156	Prato	1400	Si
	161	Prato	733	Si
	238	Pascolo	77089	Si
Foglio 34	4	Pascolo Cespugliato	10902	Si
	37	Pascolo Cespugliato	9850	Si
	48	Pascolo	8198	Si

	50	Pascolo	8423	Si
	155	Pascolo Cespugliato	16396	Si
	190	Casa Rurale	5	Si
	191	Casa Rurale	9	Si
	252	Incolto Produttivo	15767	Si
Foglio 35	1	Pascolo	110462	Si
	22	Pascolo Cespugliato	56	Si
	28	Pascolo	262270	Si
	33	Pascolo	116424	Si
	43	Incolto Produttivo	332387	Si
Foglio 36	215	Pascolo Cespugliato	32344	Si
	259	Pascolo	38312	Si
	646	Casa Rurale	83	Si
Foglio 37	162	Incolto Produttivo	42460	Si
	397	Pascolo Cespugliato	11029	Si
	400	Bosco Ceduo	117854	Si
Foglio 38	111	Seminativo	841	Si
	318	Bosco Ceduo	200	Si
	322	Seminativo	300	
	424	Incolto Produttivo	89141	Si
	493	Bosco Ceduo	508	Si
	533	Seminativo	376	Si
	539	Pascolo	5030	Si
Foglio 39	9	Pascolo Cespugliato	3509	Si
	26	Incolto Produttivo	8659	Si
	40	Incolto Produttivo	86904	Si
	88	Pascolo Cespugliato	1031	Si
	93	Pascolo	520	Si
	102	Incolto Produttivo	11491	Si
	123	Pascolo	104317	Si
Foglio 40	4	Incolto Produttivo	620615	Si
	5	Incolto Produttivo	1252725	Si
Foglio 41	1	Incolto Produttivo	20701	Si

	7	Pascolo	60317	Si
Foglio 42	154	Pascolo Cespugliato	39824	Si
	164	Prato	631	Si
Foglio 45	219	Casa Rurale	54	Si
	312	Pascolo	1987	Si
Foglio 46	51	Prato	184	Si
	254	Pascolo	75	Si
	257	Pascolo	113	Si
	258	Pascolo	234	Si
	333	Incolto Produttivo	86	Si
	348	Pascolo	354	Si
	351	Incolto Produttivo	145	Si
	477	Prato Irriguo	220	Si
	478	Prato Irriguo	238	Si
	490	Prato Irriguo	245	Si
	585	Incolto Produttivo	160704	Si
Foglio 47	1	Pascolo	36518	Si
	2	Pascolo	100785	Si
	3	Pascolo	46548	Si
	4	Incolto Produttivo	704364	Si
	45	Prato	36	Si
Foglio 48	1	Incolto Produttivo	295020	Si
	2	Pascolo	190934	Si
	3	Pascolo	116534	Si
Foglio 49	1	Pascolo	120606	Si
	2	Pascolo	44798	Si
	3	Incolto Produttivo	530377	Si
	4	Incolto Produttivo	307628	Si
	5	Incolto Produttivo	486420	Si
	6	Incolto Produttivo	615873	Si
	7	Incolto Produttivo	442300	Si
TOTALE			10.095.318	

Tabella riassuntiva per le verifiche di cui all'art. 17 comma 5

TABELLA RIASSUNTIVA DI VERIFICA

Aree individuate dal PRGC		dati relativi Piano Regolatore Generale app. D.G.R. 31-7090 del 15/10/2007, pubbl. B.U.R. n. 43 del 25/10/2007		dati relativi alla Variante Parziale n° 1/2008 app. con D.C.C. n. 14 del 13/03/2009		dati relativi alla Variante Parziale n° 2/2010 app. con D.C.C. n. 17 del 29/07/2010		dati relativi alla Variante Parziale n° 3/2011 app. con D.C.C. n. 30 del 23/08/2011		dati relativi alla Variante Parziale n° 4/2012 app. con D.C.C. n. 10 del 02/04/2012		dati relativi alla Variante Parziale n° 5/2017 app. con D.C.C. n. 26 del 24/07/2017		dati relativi alla Variante Parziale n° 6/2018 app. con D.C.C. n. 33 del 14/07/2018		dati relativi alla Variante 2018 app. con D.C.C. n. 44 del 09/12/2019		dati relativi alla Variante Parziale n° 7/2023 app. con D.C.C. n. 29 del 19/07/2023		dati relativi alla Variante Parziale 8/2025		variazioni	
		mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq. di sup. territoriale	abitanti aggiuntivi	mq.	abitanti
aree di centro storico	CS	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20	32 400	20		
aree di centro urbano	CU	414 363	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	414 556	160	440 957	163	442 432	163	440 467	163	-	1 965
aree di completamento residenziale	CR	49 872	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	50 692	414	34 193	277	24 883	198	24 883	198		
aree produttive	AP	244 516		248 185		250 538		255 638		255 638		256 312		256 312		231 463		234 157		233 577		-	580
aree attrezzature di servizio pubblico residenziale	SP	179 508		180 169		180 169		180 538		180 538		180 538		180 538		201 952		201 952		201 952			
aree attrezzature di servizio pubblico attività produttive	SP	9 760		10 001		10 001		10 001		10 001		10 001		10 001		6 638		6 638		6 638			
	mq.	930 419	594	936 003	594	938 356	594	943 825	594	943 825	594	944 499	594	944 499	594	947 603	460	942 462	381	939 917	381	-	2 545

riduzione aree a verde privato mq. 460
aumento superficie destinata all'agricoltura mq. 3.005

verifiche lettere c) e d) art. 17 comma 5

	ammesso	previsto	
non riduce o aumenta la quantità globale delle aree per servizio di cui all'articolo 21 e 22 per di più di 0,5 mq. per abitante abitanti n. 2.243 (+/-)	1 121,50	0	verificato

verifiche lettera e) art. 17 comma 5

	ammesso	previsto	
incrementi della capacità insediativa residenziale rispetto all'ultima variante strutturale approvata	500,00	0	verificato

verifiche lettera f) art. 17 comma 5

	ammesso	previsto	
non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6% aree produttive mq. 244.516	14 671	0	verificato