

# BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA  
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, 12020 Villafalletto (CN) – P.IVA/c.f.: 02796630040 – tel. 0171/938025-938156 fax. 0171938315 e-mail: ballarioarchitetti@libero.it - www.ballarioarchitetti.eu

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MARENE**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N°31**

Variante Parziale al P.R.G.C.  
ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA** al progetto definitivo

VOL.:

**V31/d**

Committenza:

COMUNE DI MARENE

Agg. Cartografico:

Rif.:..... 5051

Villafalletto:

14 Febbraio 2013

Approvato con Del. C.C. n. 3 del 26/ 02/ 2013.

Il Sindaco:

F.to in originale  
*Edoardo Pelissero*

Il Segretario:

F.to in originale  
*Paolo Mana*

Il Responsabile del Procedimento:

F.to in originale  
*Valerio Priora*

Il Tecnico incaricato:

F.to in originale  
*Francesco Ballario*



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

**COMUNE DI MARENE****PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**Variante n° 31**  
**Variante Parziale al P.R.G.C.**  
**ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA al progetto definitivo**  
**Approvazione Variante n° 31**

**A - Premessa**

L'Amministrazione Comunale di Marene, con l'intento di consentire alle aziende operanti sul territorio di potersi ampliare e di perfezionare la strumentazione urbanistica per la gestione del territorio, ha adottato un progetto preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C., con D.C.C. n° 42 in data 19.12.2012

Esaminate le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del progetto preliminare della Variante, accolte o respinte, e sulla scorta delle determinazioni si sono adeguate la cartografia di P.R.G.C. e le N.T.A. e si sottopone all'Onorevole Consiglio Comunale il progetto definitivo.

**B – Esame progetto definitivo – Approvazione Variante Parziale al P.R.G.C.**

La Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i. interviene sul P.R.G.C. e sulle N.T.A. limitatamente agli argomenti seguenti, di cui alcuni sono stati oggetto di osservazioni.

## Il Consiglio Comunale

nel dettaglio esamina e approva gli argomenti oggetto della Variante n. 31:

### A – Integrazione parziale e precisazione delle tipologie di interventi ammessi in area produttiva D7 sub-area Dr2 e S.U.E. n° 23.

A seguito delle osservazioni del Settore Pianificazione della Provincia di Cuneo, viste le determinazioni conseguenti e le motivazioni espresse nel Vol 5/V31 delle controdeduzioni, conferma che nell'area Dr2 - S.U.E. 23 non siano ammesse attività di abbattimento e prima macellazione di animali.

Per le aziende esercenti attività sottoposte alla Valutazione d'Impatto Ambientale dispone la preventiva verifica in sede di approvazione dei S.U.E., così come richiesto dalla D.G.R. 09.06.2008 n° 12-8931.

Pertanto, propone che all'art. 24, c. 4 delle vigenti N.T.A. venga modificato ed integrato come segue:

**“Nell'area D7 la sub-area Dr2 é soggetta alle disposizioni generali delle aree produttive di cui al precedente art. 22, ma con divieto di insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali.**

**Le attività produttive devono essere conformi alle normative ambientali, tra cui il D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti, la L. 447/95 e s.m.i. per le emissioni sonore, nonché a quelle di sicurezza industriale e prevenzione dei rischi.**

### B – Individuazione dell'area a servizi collettivi SC 185 in una nuova area S7

Conferma l'area a servizi SC 185 in area S7 da destinare all'insediamento di impianti di telecomunicazioni e per impianti radio-tv.

Conferma l'intenzione di dotare il Comune di un regolamento ai sensi dall'art. 8, c. 6 della Legge 36/2001 e dalla D.G.R. 05.09.2005, n. 16-757.

Dispone la modifica del dispositivo dall'art. 14 c. 11 come segue:

**“11 - Le aree a servizi S6 ed S7 risultano idonee all'installazione e realizzazione di attrezzature e servizi di interesse comune compresi gli impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile.**

**Nuove localizzazioni per impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica in aree diverse da quelle sopraccitate saranno ammesse sul territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni di cui ad apposito “REGOLAMENTO COMUNALE, CRITERI GENERALI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI E MISURE DI CAUTELA PER LE AREE SENSIBILI” che sarà adottato dall’Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall’art. 8, comma 6 della Legge 36/2001 e dalla D.G.R. 05.09.2005, n. 16-757 oltre che delle vigenti disposizioni normative in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (L. 36/2001).”**

C – Modifica interventi sul patrimonio edilizio programmati dal P.R.G.C. nell’area residenziale di Centro Storico “A”.

Argomento C1 – Conferma il cambio dell’intervento programmato di “Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti S.U.L. residenziale del 20% sino ad un massimo di m<sup>3</sup> 100 esclusa la demolizione di cui all’art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/2001” sui fabbricati esistenti ed individuati catastalmente al Fg. n° 16 particella n° 86.

Dispone l’annotazione nella Tav. 3h.3d del P.R.G.C.

Argomento C2 – Conferma il riconoscimento e l’individuazione del Piano di Recupero, ai sensi dell’art. 16, punto 4 delle vigenti N.T.A. ed ai sensi dell’art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la porzione di area compresa nell’area residenziale di Centro Storico A, individuata catastalmente al Fg. n° 16 part. n° 887, 1074 e 1084.

In considerazione che esiste già un PR denominato PR6 in area C1, per non costituire doppioni nella numerazione e al fine di evitare scambi nell’individuazione dei Piani di Recupero, viene proposto di denominare il PR in area A di centro storico, come PR7.

Dispone l’annotazione nella Tav. 3h.3d del P.R.G.C.

Argomento C3 – Accoglie l’osservazione dell’Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo sulla non legittimità dell’intervento proposto dal progetto preliminare della

Variante dell'area a servizio SC8 in area di centro storico A e ne dispone il mantenimento.

Argomento C4 – Conferma l'individuazione sulla cartografia del centro storico (Tav. 3h.3d) relativamente alla "Villa Grosso di Grana" quale edificio sottoposto alla tutela di cui al D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004.

D – Integrazione e modifiche alle disposizioni della normativa tecnica per la gestione del P.R.G.C.

Argomento D1 – Si conferma la modifica apportata all'art. 12, lettera D) "Incremento una-tantum" delle vigenti N.T.A., così come formulato nel progetto preliminare e così come risulta nell'allegato Vol.4a.6 delle N.T.A.

Argomento D2 – Conferma la riduzione della disponibilità di aree a servizio limitato agli interventi per interventi edilizi nelle aree residenziali di completamento C per nuove costruzioni in lotti liberi, per ampliamenti di fabbricati esistenti superiori al 20% della S.U.L. o del volume di edifici abitativi o in caso di cambio di destinazione dei locali, apportando la modifica del p. 5, c. 5 dell'art. 14 delle vigenti N.T.A..

Conferma tutte le piccole variazioni ed integrazioni proposte dall'Ufficio Tecnico del Comune ed accolte in sede d'esame delle controdeduzioni.

Conferma altresì il contenuto dell'art 14 delle N.T.A., come risulta descritto nel Vol. 4a.6 allegato.

Argomento D3 – Conferma le modifiche apportate art 15, c. 5 delle N.T.A. in vigore "Aree a destinazione residenziale, disposizioni generali", così come precisato all'art. 15 del Vol. 4a.6 delle N.T.A. allegato.

Argomento D4 – Conferma le integrazioni e le modifiche dell'art. 16, lett. B, c. 6 delle N.T.A. in vigore, secondo le disposizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte, come proposto nel progetto preliminare della Variante e meglio descritte e prescritte dall'art. 16, lett. B, cc. 6 e 6 bis del Vol. 4a.6 delle N.T.A. allegate.

Nella Tav. 3h.3/d del P.R.G.C., dispone l'indicazione, con apposita simbologia, sul fabbricato "Villa Grosso di Grana" del vincolo quale Bene Culturale ed Ambientale.

Dispone altresì l'annotazione all'art. 16 lett. F), c.2 delle N.T.A. relativa agli edifici individuati dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, del richiamo "**Villa Grosso di Grana**" (1850-1854).

Argomento D5 – Conferma le integrazioni e le modifiche parziali dell'art. 24, c. 4 delle N.T.A. relative alla tipologia di interventi edilizi in area produttiva D7 sub-area Dr.2, così come proposto con il progetto preliminare della Variante, corrette ed adeguate a seguito delle osservazioni del Settore Pianificazioni della Provincia e così come trascritto nel citato art. 24, c. 4 del Vol. 4a.6 delle N.T.A. allegate.

Argomento D6 – Conferma l'integrazione dell'art. 28 delle N.T.A. in vigore – "Aree destinate all'attività agricola" precisando nell'articolo 28, p.6 alla fine del 2° comma delle N.T.A., dopo le parole "*devono nel complesso superare*", "**il volume stabilito dall'art. 25, comma 12, ultimo periodo della L.R. n° 56/77 e s.m.i., limite che potrà variare nel tempo in caso di modifica della norma regionale di riferimento**".

Dispone l'annotazione nell'art. 28 delle N.T.A. in vigore.

Argomento D7 – Conferma all'art. 30 delle N.T.A. "*Area agricola di interesse ambientale EIA*" le integrazioni alle disposizioni normative.

Dispone che il p. 3 del citato art. 30 delle N.T.A. venga così modificato:

3. Al fine di "**tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:**

  - **per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo "fatto a mano" a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;**

- per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente, ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali, qualora la pendenza della copertura non consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso Siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.

**Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.”**

All'art. 30 delle vigenti N.T.A. dispone anche la rettifica al successivo p. 4 modificandone la prima frase come segue: **“Per quanto qui non previsto valgono le disposizioni vale quanto detto all’ dell’art. 32 del Regolamento Edilizio in vigore.”**

Argomento D8 - Conferma, all'art. 34, c. 1 delle N.T.A. – *Impianti tecnologici di interesse pubblico e aree per impianti stradali distribuzione carburanti “Dc”-*, l'integrazione al c.1 che risulterà:

**“1 - Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline di telefonia fissa, impianti pubblici assimilabili), potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale anche nelle aree di rispetto, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 14, c. 11 per quanto riguarda l'individuazione delle aree destinate all'installazione di impianti fissi per il collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e degli impianti fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica.**

L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare i caratteri ambientali della zona.“

Dispone l'annotazione all'art. 34, c. 1 delle vigenti N.T.A.

Argomento D9 –L'art. 37 delle N.T.A. *“Bassi fabbricati - spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno – disposizioni generali”* viene confermato come nelle N.T.A. in vigore.

Argomento D10 – Si confermano le modifiche approvate all'art. 40 delle N.T.A. *“Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”*.

Dispone l'inserimento nel Vol. 4a.6 delle N.T.A all'art. 40 p. 2 delle disposizioni secondo le determinazioni assunte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni relative e si dispone l'integrazione:

**“d. Gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali e/o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono subordinati alla dotazione di aree a standard e parcheggio come prescritto al precedente art. 14, cc. 6, 7 e 8.”**

#### E – Ampliamento area a servizi SZ 59 con la rilocalizzazione dell'area SZ 92.

Conferma la rilocalizzazione dell'area a servizio SZ 92 e l'ampliamento dell'area a servizi SZ 59 disponendo le annotazioni e le modifiche cartografiche nelle tavole di P.R.G.C..

Dà atto che le modifiche alle aree a servizi nell'area produttiva artigianale ed industriale D4 incrementano la superficie territoriale di mq. 1.434: la legittimità dell'intervento è stata verificata nel Vol. 5/V31 di controdeduzioni alle osservazioni, allegato.

Il Consiglio Comunale inoltre:

- viste le determinazioni assunte nei confronti delle osservazioni pervenute;
- presa visione degli argomenti che compongono la Variante in esame e dato atto che la Variante è composta dagli argomenti su esposti,

- approva le variazioni grafiche nella Tav. 3h.3d di P.R.G.C. in scala 1:1000 relativa agli interventi programmati sul patrimonio edilizio;
- approva le modifiche apportate alla tavola di zonizzazione del capoluogo Tav. 3e.3/d in scala 1:2000 ed alla tavola di zonizzazione del territorio 3d.3/d in scala 1:5000;
- approva le integrazioni e le modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione Vol. 4a.6 relativamente agli articoli 12, 14, 15, 16, 24, 28, 30, 34 e 40.
- dispone l'aggiornamento delle tavole sinottiche allegate al Vol 4a.6 delle N.T.A.;
- dichiara e conferma che, per quanto è di conoscenza di questa Amministrazione deliberante, la presente Variante Parziale al P.R.G.C. non interferisce su progetti sovra comunali approvati;
- ritiene che gli argomenti trattati dalla presente Variante Parziale al P.R.G.C. sono in sintonia con le indicazioni date dal P.T.P., approvate con D.C.R. n° 241-8817 del 24.02.2009;
- conferma che gli argomenti trattati dalla presente Variante Parziale al P.R.G.C. sono conformi alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale di cui alla D.C.R. n° 122-29783 del 21.07.2011;
- dà atto che le previsioni della Variante non contrastano con le misure di salvaguardia del P.P.R. di cui alla D.G.R. 04.08.2009 n. 53-11975;
- dichiara di non doversi procedere alla verifica tecnica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. in quanto gli effetti degli argomenti trattati nella presente Variante Parziale non interferiscono minimamente sull'ambiente ai sensi del D.G.R. 099.06.2008 n° 12-8931;
- approva la verifica di compatibilità acustica al piano di zonizzazione acustica, secondo le risultanze evidenziate nel volume allegato;
- dichiara che la presente Relazione Illustrativa del progetto definitivo di Variante Parziale al P.R.G.C., insieme con il volume integrato e modificato delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché il Vol. 5/V31 delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e gli stralci delle tavole di P.R.G.C. in scala 1:2000 e 1:5000 fanno parte integrante e sostanziale del documento deliberativo.

## Il Consiglio Comunale

dichiara altresì che in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. n. 14 del 16/06/2008, promuove il monitoraggio del territorio per la salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente riconoscendo il paesaggio quale componente essenziale per la vita, per la preservazione dei valori culturali della popolazione e per uno sviluppo sostenibile e durevole.

### **Conclusioni**

Nel dare atto che la presente Variante Parziale viene approvata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale trasmetterà, ad approvazione avvenuta e ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 1 del 26.01.2007, copia della documentazione alla Regione Piemonte ed alla Provincia di Cuneo per conoscenza.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Variante n° 31 i seguenti atti ed elaborati:

Il presente progetto definitivo della Variante n. 31, Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., è composta dai seguenti elaborati ed atti:

Vol.	V31/d	Relazione illustrativa	
Vol.	4a.6	N.T.A.	
Tav.	3h.3/d	Individuazione tipi di intervento nel nucleo centrale	(scala 1:1000)
Tav.	3e.3/d	Azzonamento del capoluogo	(scala 1:2000)
Tav.	3d.3/d	Azzonamento del territorio	(scala 1:5000)
Vol		Compatibilità acustica	

Si precisa che nel presente volume è inserita la relazione Illustrativa del progetto preliminare della presente variante allo scopo di facilitarne eventuali confronti.

**Stralcio del Vol. 1b.3/d - Dimensionamento**

**SCHEDE DELLE AREE**  
**modificate a seguito delle osservazioni**

A

**AREA RESIDENZIALE ESISTENTE  
CON CARATTERISTICHE  
STORICHE, DOCUMENTALI E/O  
ARTISTICHE**

N.T.A. art. 15 - 16

PR1= 3.122 m<sup>2</sup>PR2= 2.595 m<sup>2</sup>PR7= 668 m<sup>2</sup>

PARAMETRI	ESISTENTE		PROGETTO		TOTALE	
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	104.895	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	104.895
Inedificabilità R.D. 523/04	m <sup>2</sup>	408			m <sup>2</sup>	408
Superficie territoriale edificabile	m <sup>2</sup>	104.487			m <sup>2</sup>	104.487
Indice di densità edilizia territoriale	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,16	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Esistente	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,16
Volume	m <sup>3</sup>	122.153	m <sup>3</sup>	/	m <sup>3</sup>	122.153
Urbanizzazione prim. (strade)	m <sup>2</sup>	12.486	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	12.486
Urbanizzazione secondaria	m <sup>2</sup>	20.369	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	20.369
Superficie fondiaria	m <sup>2</sup>	71.632	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	71.632
Indice di densità edilizia fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,70	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	esistente	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,70
Abitanti	n.	344	n.		n.	344
Vani occupati	n.	452	n.		n.	452
Vani non occupati	n.	2	n.		n.	2
Vani per abitante	n.					

**ZONA “A ”****AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN  
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

<b>N°</b>	<b>ISTRUZIONE</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>INTERESSE</b> <b>COMUNE</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>PARCO, GIOCO,</b> <b>SPORT</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>PARCHEGGI</b> <b>PUBBLICI</b> m <sup>2</sup>
		3	Esist. 1.852	7	Esist. 842	5	Esist. 803
		4	Esist. 2.050	9	Esist. 232	14	Esist. 504
		6	Esist. 573	12	Esist. 7.348	81	Esist. 198
		8	Esist. 756	83	Esist. 81	82	Esist. 207
		10	Esist. 104	84	Esist. 360		
		11	Esist. 512				
		13	Esist. 3.947				

“D 7”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
RIEPILOGO

ECO2 - Dr1 = m<sup>2</sup> ~~30.028~~ **29.653**

SUE 23 - Dr2 = m<sup>2</sup> ~~51.691~~ **52.066**

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> <del>82.006</del> <b>81.719</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	m <sup>2</sup> <b>768</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>5.137</del> <b>7.438</b>
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	m <sup>2</sup> 3.252
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	m <sup>2</sup> <del>10.338</del> <b>10.705</b>
<b>Spazi attrezzati in progetto (Art. 21, c. 1, p.3)</b>	m <sup>2</sup> 5.450
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> <del>57.542</del> <b>54.106</b>
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	0,50 - <del>0,60</del>
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	0,30
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> <del>32.092</del> <b>26.407</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	m <sup>2</sup> 2.603
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>29.489</del> <b>23.804</b>
<b>Volume ammissibile in “Dr1”</b>	m <sup>3</sup> 46.000
<b>Abitanti esistenti</b>	/
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	146

“D 7”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
ECO2 – Dr1

SZ 70 = m<sup>2</sup> 3.252  
SZ 151 = m<sup>2</sup> 4.040  
SZ 118 = m<sup>2</sup> 1.410

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> <del>30.028</del> <b>29.653</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	<b>m<sup>2</sup> 768</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>2.257</del> <b>1.100</b>
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	m <sup>2</sup> 3.252
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto (Art. 21, c. 1, p.3)</b>	m <sup>2</sup> 5.450
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> <del>19.069</del> <b>19.083</b>
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	0,30
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> <del>9.008</del> <b>8.896</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	m <sup>2</sup> 2.603
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>6.405</del> <b>6.293</b>
<b>Volume ammissibile in “Dr1”</b>	m <sup>3</sup> 46.000
<b>Abitanti esistenti</b>	/
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	120

“D 7”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
SUE 23 – Dr2

SZ 115 = m<sup>2</sup> ~~6.285~~ **6.180**  
SZ 117 = m<sup>2</sup> ~~1.026~~ **4.525**  
SZ 122 = m<sup>2</sup> ~~3.027~~

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> <del>51.691</del> <b>52.066</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	/
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>2.880</del> <b>6.338</b>
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	m <sup>2</sup> <del>10.338</del> <b>10.705</b>
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> <del>38.473</del> <b>35.023</b>
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	<del>0,60</del> <b>0,50</b>
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	/
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> <del>23.084</del> <b>17.511</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	/
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>23.084</del> <b>17.511</b>
<b>Abitanti esistenti</b>	/
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	26

**ZONA “D 7”**

**AREE PER SERVIZI  
ARTIGIANALI - INDUSTRIALI**  
(Esprese in m<sup>2</sup>)

<b>N°</b>	<b>ESISTENTE</b>	<b>PROGETTO</b>
70	3.252	
115		<del>6.285</del> <b>6.180</b>
116		4.817
117		<del>1.026</del> <b>4.525</b>
118		1.410
<del>122</del>		<del>3.027</del>
151		4.040

“ E 5 ”

AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

N.T.A. art. 28

PARAMETRI	ESISTENTE		PROGETTO		TOTALE	
<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	239.49	m <sup>2</sup>	239.49
				2		2
<b>Indice di densità edilizia territoriale</b>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	
<b>Volume</b>	m <sup>3</sup>		m <sup>3</sup>	/	m <sup>3</sup>	
<b>Urbanizzazione prim. (strade)</b>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	<b>12.807</b>	m <sup>2</sup>	<b>12.807</b>
<b>Urbanizzazione secondaria</b>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	226.29	m <sup>2</sup>	226.29
				2		2
<b>Indice di densità edilizia fondiaria</b>	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	
<b>Abitanti</b>	n.		n.	/	n.	
<b>Vani occupati</b>	n.		n.	/	n.	
<b>Vani non occupati</b>	n.		n.	/	n.	
<b>Vani per abitante</b>	n.		n.	/	n.	



**ALLEGATO**  
**STRALCIO DEL Vol 4a/6 - N.T.A.**  
**Artt. 12, 14, 15, 16, 24, 28, 30, 34e 40**  
**Schede sinottiche delle aree oggetto di osservazioni**



**Art. 12 Capacità Insediativa Residenziale - Applicazione degli indici - Asservimento all'edificazione - Incremento unatantum**

*A) Capacità insediativi residenziale*

1 - Ai fini del dimensionamento per la determinazione del numero delle persone insediabili si farà riferimento all'art. 20 della L.R. 56/77 e precisamente:

- Volume dei fabbricati misti (residenza con eventuale autorimesse al piano terreno e/o magazzini, sgomberi, negozi compresi nel corpo principale del fabbricato): m<sup>3</sup> 90 per ogni persona.
- Volume fabbricati esclusivamente residenziali (residenza costituita esclusivamente da abitazione): m<sup>3</sup> 75 per ogni persona.

*B) Applicazione degli indici*

1 - Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli e quantificati negli allegati quadri sinottici e/o nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.

L'esaurimento della capacità edificatoria corrispondente ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire.

Pertanto, una volta usufruita tale possibilità, si intende preclusa l'utilizzazione di detti indici, sia fondiario che territoriale, per tutta la durata del P.R.G.C., salvo incremento degli indici edificatori alla specifica zona omogenea.

2 - Nel caso di aree di completamento derivanti da stralci mediante frazionamento catastale da più ampi lotti parzialmente edificati, posti in essere successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., la verifica dell'indice di densità fondiaria dovrà tenere conto anche delle volumetrie esistenti sull'originario lotto da cui si è generato il frazionamento.

Vengono comunque tollerati minimi incrementi contenuti nel 5% ed eccedenti la volumetria ammessa (art. 6 L.R. 08/07/1999 n. 19).

3 - Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati come segue:

- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo o in presenza di convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, solo per le aree residenziali, la capacità edificatoria, in termini volumetrici, oppure di superficie utile lorda (S.u.l.), è data dal prodotto degli indici di densità edilizia riportati nell'apposito articolo e/o nella scheda sinottica per la superficie territoriale perimetrata. In mancanza di precisazioni verrà assunto l'indice di densità edilizia fondiario dell'area per la superficie territoriale al netto di eventuali porzioni a destinazioni pubbliche.
- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo o in presenza di convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, solo per le aree produttive artigianali ed industriali, la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria.
- Con intervento diretto di permesso di costruire la capacità edificatoria in termini volumetrici oppure di superficie utile lorda (S.u.l.), per nuove costruzioni, ampliamenti, variazioni di destinazione d'uso, in aree residenziali di completamento è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria (If) per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento di strutture non residenziali, in aree residenziali, l'indice di densità edilizia fondiario verrà verificato con il rapporto tra il volume descritto dalla superficie utile lorda per l'altezza definita ai sensi dell'art. 13 del R.E. fatti salve le disposizioni "bassi fabbricati".
- Per gli interventi di ampliamenti volumetrici e/o di superfici, concessi una tantum su fabbricati esistenti per adeguamenti igienici e/o funzionali, fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da percentuali di incremento edilizio.
- Per gli interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- Per gli interventi in aree destinate ad attività agricola le quantità edificabili, ivi compresa la costruzione e/o la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto:

- a) per le abitazioni rurali, dagli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, così come previsto dall'art. 25 comma 17 della L.R. 56/77 e con le limitazioni di cui all'art. 28 commi 20 e 21 delle presenti N.T.A. e con gli indici di densità edilizia fondiaria di cui al comma 6 dell'art. 28 delle presenti N.T.A..
- b) per le strutture agricole e pertinenze aziendali relative la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria formante un solo corpo direttamente asservito a alle costruzioni e con le limitazioni di cui al comma 9 dell'art. 28 delle presenti N.T.A.

4 - La verifica dei parametri edilizi al fine della compatibilità con le disposizioni di zona potrà essere eseguita indifferentemente con l'indice di densità edilizia fondiaria, oppure con l'indice di utilizzazione fondiaria.

C) Asservimento all'edificazione

1 - Il trasferimento della capacità edificatoria ed appartenente alla stessa area normativa omogenea, è ammesso con apposito atto registrato e trascritto, nel quale risulti anche la capacità dell'area che presta l'asservimento.

D) Incremento una-tantum

1 - Gli incrementi una-tantum ~~della~~ **di volumetria residenziale e superficie coperta,** ~~e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla~~ **consentiti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione** ~~presente normativa,~~ sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della ~~Variante Strutturale al P.R.G.C. – 2007~~ **Variante Generale al P.R.G.C. (Varianti n. XXVII e XXIX) approvata con D.G.R. n. 23-2819 del 07.11.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 46 del 17.11.2011** ~~e per quelle destinazioni accertabili a tale data,~~ esclusi ~~naturalmente~~ gli allevamenti situati in area residenziale.

## **Art. 14 Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali**

1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3, S3, S4, S5, S6) intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).

L'edificazione su dette aree per la realizzazione di infrastrutture dovrà avvenire con tipologie e caratteristiche compatibili con il contesto urbano circostante. La verifica avverrà in sede di approvazione dei progetti esecutivi ai sensi di quanto stabilito dalle norme di settore dei LL.PP.

2 - L'edificazione nell'ambito delle aree a servizio è demandata al Comune il quale potrà anche concedere a privati, consorzi di privati, Enti pubblici, ecc. la realizzazione di infrastrutture ed impianti di interesse pubblico o collettivo, mediante apposita convenzione nella quale siano precisati i modi, i tempi di esecuzione e gli obiettivi con finalità di pubblico interesse.

Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare allineamenti di fabbricati a filo strada comunale nelle aree omogenee B, C, D ai sensi dell'art. 38 N.T.A. e dell'art. 29 R.E. in vigore.

Nelle aree Sn, saranno ammessi i seguenti interventi:

- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché l'infrastrutture urbane occorrenti;
- nelle aree "SC" per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo, ecc.;
- nelle aree "SV" per spazi pubblici e parco gioco sport, si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;

- nelle aree “SP” per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;
- nelle aree “SZ” per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.

3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C., nonché delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade salvo previsti allineamenti. La superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

4 - Nell’area S1, al fine di migliorare l’inserimento ambientale dei nuovi edifici in relazione alla posizione di dette aree in fregio al tessuto urbano del concentrico cittadino, dovranno essere adottati idonei accorgimenti progettuali volti ad una migliore qualificazione urbana. Dovranno pertanto essere adottati accorgimenti atti a mitigare l’impatto dovuto all’utilizzo di eventuali strutture prefabbricate con l’adozione di tipologie costruttive e materiali di finitura idonei ad evitare un eccessivo impatto visivo tra le caratteristiche degli edifici residenziali e le caratteristiche degli edifici produttivi.

5 - Per tutti gli interventi eseguiti da privati in presenza di S.U.E. o E.C.O., la dotazione minima delle aree a servizi pubblici in rapporto alla capacità insediativa dell’area, dovrà assolvere alle disposizioni di cui all’art. 21 L.R. 56/77.

La dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi, se richiesto dall’Amministrazione Comunale, deve intendersi a titolo gratuito ed a favore del Comune.

Negli interventi eseguiti in presenza di S.U.E. o E.C.O. nell’ambito delle aree residenziali, ferma restando la quantità di aree a servizi indicate nella cartografia di P.R.G.C., la collocazione delle stesse potrà subire delle variazioni in fase di stesura degli Strumenti Esecutivi in funzione di un più articolato e razionale uso e di una maggiore fruibilità ed accessibilità dall’esterno.

Sono espressamente vietate le traslazioni delle aree a servizio individuate in cartografia la cui posizione risulta vincolata dalle prescrizioni delle presenti N.T.A..

Nel caso di interventi edificatori a destinazione residenziale in area di completamento soggetti a singolo Permesso di Costruire, la dotazione minima di aree a servizi viene stabilita in m<sup>2</sup>-25 **15** per ogni abitante teorico insediabile calcolato in riferimento alla effettiva cubatura assentita sia essa per nuova costruzione o ampliamento, se superiore al 20% dell'esistente, oppure modifica di destinazione d'uso, come stabilito al precedente art. 12. Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**
- **individuata nell'ambito delle aree residenziali o a servizi del concentrico;**
- totalmente monetizzata.

**La dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento e non concorrerà concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C..** ~~Detta disposizione avrà effetto per le istanze di Permesso di Costruire presentate dopo l'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale in itinere n° 29 alla Variante Strutturale generale.~~ **La norma di cui al presente comma ha effetto sulle richieste di titolo abilitativo a costruire prodotte al Comune dopo l'adozione della Variante al P.R.G.C. che l'ha istituita o modificata.**

6 - In aree produttive artigianali ed industriali, di nuovo impianto la dotazione minima delle aree a servizio è quella indicata dall'art. 21, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. in dipendenza degli interventi che si andranno ad operare.

Per gli interventi di **nuova costruzione compreso l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso, soggetti a singolo Permesso di Costruire**, in area produttiva artigianale ed industriale non di nuovo impianto, la quantificazione delle aree a servizio è determinata applicando l'indice del 10% stabilito dalla L.R. 56/77 sulla quantità teorica della superficie fondiaria occorrente per la realizzazione della superficie coperta oggetto di intervento.

Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**

- **individuata nell'ambito delle aree produttive o a servizi del concentrico;**
- **totalmente monetizzata.**

**La dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento non concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C. e non concorrerà alla determinazione della superficie fondiaria.**

~~7 - Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e potrà essere totalmente monetizzata ove consentito dall'art. 25 delle D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831.~~

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato a secondo degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali previsti anche dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.~~

**Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:**

- a. Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., nel seguente modo:**
  - **per gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 la dotazione a standard minimo per parcheggi pubblici non dovrà essere inferiore alla superficie lorda di pavimento dell'esercizio stesso;**
  - **per gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 400 la dotazione di posti a parcheggio dovrà essere**

determinata secondo quanto stabilito dalla tabella di cui all'art. 25 della DCR. N° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., qui di seguito riportata:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 <sup>(*)</sup>	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ <sup>(**)</sup>
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4		
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ <sup>(***)</sup>
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
 (\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
 (\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
 N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

b. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268 rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologie di calcolo espresse dalle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
25 < S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1-A2-A3-L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
35 < S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

c. Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nelle seguenti aree residenziali è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio:

- “Area A o Centro Storico”,
- “Area B”,
- “Area C”

L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

d. Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 del presente articolo.

La superficie lorda di pavimento relativa a:

- attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dell'art. 3 del D.Lgs. del 31/03/1998 n° 114;
- attività ricettive ed alberghi deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al

conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali bar, ristoranti e negozi in genere;

- attività di servizio quali locali sanitari, case di riposo, locali assistenziali deve intendersi la superficie della camera e servizio igienico, occupata dall'utente della struttura, e tutti i locali entro i quali vengono svolte le attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

- m<sup>2</sup> 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna
- m<sup>2</sup> 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e commisurata alla superficie di intervento, come sopra precisato, assolve alle prescrizioni dello stesso articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per le attività commerciali relative alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie e grandi strutture le aree a parcheggio pubblico sono stabilite dall'art. 25 c. 3 della D.C.R. 59-10831/2006 con riferimento alla "Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio", che qui si riporta ed alla quale si rimanda per ogni singola verifica.

Si dà atto inoltre che eventuali future modifiche alla tabella richiamata da parte della Regione Piemonte si intendono sin d'ora ratificate.

8 - L'Amministrazione Comunale:

- si riserva la facoltà, in caso di comprovato interesse pubblico, di accogliere la **dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico** di aree anche non contigue alle aree edificande, in tutti i casi in cui sia prevista una dismissione con il ricorso alla convenzione (S.U.E, E.C.O.);

- si riserva la facoltà di ricorrere alla monetizzazione delle aree a servizio, o parte di esse, indirizzando il ricavato per l'acquisto e la realizzazione di aree ed opere a servizio più consone e funzionali alle necessità contingenti ad eccezione delle aree a servizi individuate in cartografia.

La monetizzazione delle aree a servizi viene ammessa in tutte le aree omogenee residenziali per le quali le superfici destinate a servizi sono già di fatto esistenti e verificate nella loro consistenza ai sensi della L.R.U. 56/1977 e s.m.i., fatta eccezione per le aree residenziali di nuovo impianto e per le aree a servizi già espressamente individuate in cartografia.

Nel caso di richiesta di assoggettamento preventivo a S.U.E. o E.C.O., non cartograficamente individuati dal P.R.G.C., da parte di aventi titolo al rilascio di singolo Permesso di Costruire, si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a servizi solo in caso di comprovata e motivata difficoltà a reperire le superfici necessarie nell'ambito dell'area stessa in relazione alla sua estensione o conformazione ed all'eventuale presenza di fabbricati o manufatti da mantenersi.

Anche nelle aree produttive artigianali ed industriali D e nella sub area TL2 le aree a servizio pubblico potranno essere monetizzate, fatto salvo le disposizioni che precedono.

L'Amministrazione Comunale, valuterà caso per caso l'opportunità della monetizzazione.

~~9 — Nelle aree con presenza di strutture distributive del commercio al dettaglio in sede fissa e per superfici di vendita superiori a m<sup>2</sup>-400, il fabbisogno di parcheggi verrà determinato secondo le disposizioni della tabella che segue:~~

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3		
G-CC4		
	OLTRE 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

10 - Nell'area servizi S6 potranno trovare collocazione impianti di cogenerazione di energia elettrica, previa convenzionamento con gli operatori del settore.

~~11 - L'installazione o modifica di impianti per tele-radio-telecomunicazioni ai sensi della L.R. n. 19 del 03.08.2004 e per quanto precisato dal D.P.G.R. n° 1/R del 14/04/2000 potrà avvenire esclusivamente nell'apposita area a servizi S6 fatte salve le necessarie fasce di sicurezza dai fabbricati esistenti.~~

~~Tale fascia di rispetto è riferita alla potenzialità dell'emittente e viene stabilita in numero 3,30 volte la distanza riportata con il simbolo "d1" nel parere emesso dall'ARPA competente, con arrotondamento per eccesso alla decina di unità con un minimo di m. 50,00.~~

~~Sono eselusi dal rispetto di dette disposizioni gli impianti contemplati dall'art. 4 del D.P.G.R. del 14/04/2000 n° 1/R e con le modalità individuate dall'articolo stesso come pure gli impianti la cui potenzialità irradiante sia inferiore o uguale a 5 Watt, misurata ad una distanza di m. 10 nella direzione di massimo irradamento.~~

11 - Le aree a servizi S6 ed S7 risultano idonee all'installazione e realizzazione di attrezzature e servizi di interesse comune compresi gli impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile. Nuove localizzazioni per impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica in aree diverse da quelle sopraccitate saranno ammesse sul territorio comunale nel rispetto delle prescrizioni di cui ad apposito "REGOLAMENTO COMUNALE, CRITERI GENERALI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI E MISURE DI CAUTELA PER LE AREE SENSIBILI" che sarà adottato dall'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dall'art. 8, comma 6 della Legge 36/2001 e dalla D.G.R. 05.09.2005, n. 16-757 oltre che delle vigenti disposizioni normative in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (L. 36/2001).

## **Art. 15 Aree a destinazione residenziale - disposizioni generali**

1 - Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste, ad attività commerciali, ad attività terziarie in genere.

In particolare, salvo disposizioni diverse per singoli ambiti, le destinazioni non specificatamente residenziali ammissibili in zone residenziali, sono:

- a. artigianali al servizio della persona o della casa e le attività tradizionalmente esistenti, che non comportino più di 4 (quattro) addetti, da intendersi di piccola produzione con una superficie produttiva non superiore a m<sup>2</sup> 100.
- b. commerciali, terziarie e di ristoro, nel rispetto delle vigenti disposizioni della L.R. n° 28 del 12/11/99 e della D.C.R. 59-10831/2006, fatte salve le disposizioni relative alle singole aree e la dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ;
- c. agricole non nocive esistenti all'atto di adozione del "Piano Preliminare", per coltivatori diretti o loro aventi causa in successione diretta, nell'ambito della famiglia diretta coltivatrice, con esclusione assoluta di ampliamento per attività di allevamento;
- d. la costruzione di strutture leggere, aventi funzione pertinenziale come definite nell'apposito articolo, con le limitazioni di cui al successivo art. 16 per l'area A;
- e. le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa così come regolamentata dall'art. 39 delle presenti N.T.A.

2 - Le richieste di Permesso di Costruire per interventi su edifici definiti beni culturali dall'art. n. 10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., dovranno essere corredate dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del citato D.Lgs. rilasciata dalla competente Soprintendenza.

Le richieste di Permesso di Costruire per interventi su edifici per i quali è stato individuato dal P.R.G.C. l'intervento di "restauro e risanamento conservativo" saranno sottoposte a parere preventivo vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di

cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008 art. 4, se costituita o alla competente Commissione Regionale.

Le richieste di approvazione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., saranno sottoposte al parere preventivo vincolante della Commissione Regionale Centrale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali se riferite a fabbricati posti in zona A o centro storico, mentre per i Piani di Recupero individuati in altre aree non occorre il preventivo parere di cui sopra.

3 – Per i locali di pertinenza all'unità residenziale principale, quali le cantine valgono le disposizioni di cui al seguente punto 7.

#### 4 - Requisiti dei sottotetti

I locali posti al piano sottotetto fermi restando i requisiti minimi precritti dalle vigenti normative igienico-edilizie ai fini dell'abitabilità saranno considerati:

- A) **ABITABILI**, da computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto nel volume, nonché nel numero dei piani, se dotati delle seguenti caratteristiche:
- a) Collegamento con il piano sottostante mediante vano scala condominiale oppure scala fissa interna all'unità immobiliare;
  - b) Altezza minima media interna:
    - m. 2,40, nei fabbricati esistenti;
    - m 2,70, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.Tale altezza verrà ricavata dividendo il volume interno lordo (comprensiva delle murature interne) per la superficie interna lorda (comprensiva delle murature interne).
  - c) Altezza minima interna:
    - m. 1,60, nei fabbricati esistenti;
    - m 1,80, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
  - d) Altezza minima media interna per vani accessori, calcolata come alla lettera b):
    - m. 2,20 nei fabbricati esistenti;

- m. 2,40 nei fabbricati di nuova costruzione o con intervento di ampliamento.

- d) Altezza minima interna per i vani accessori;
- m. 1,40 nei fabbricati esistenti;
  - m. 1,60 nei fabbricati di nuova costruzione o con intervento di ampliamento.
- e) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- f) Dovrà essere documentata l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità relativo ai locali abitabili.

Nel caso di utilizzo autonomo dei locali sottotetti si dovrà tener conto di quanto disposto dell'art. 77 D.P.R. 380/2001.

B) NON ABITABILI, AD USO ACCESSORIO (depositi e magazzini), da computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto nel volume, nonché nel numero dei piani, se dotati delle seguenti caratteristiche:

- a) Collegamento con il piano sottostante mediante vano scala condominiale oppure scala fissa interna all'unità immobiliare;
- b) Altezza minima media interna:
- m. 2,20, nei fabbricati esistenti;
  - m. 2,40, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
- calcolata come precisato alla lettera b), punto A);
- c) Altezza minima interna:
- m. 1,40, nei fabbricati esistenti;
  - m. 1,60, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
- d) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento;

- e) Dovrà essere documentata l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità.
- C) **VOLUMI TECNICI** i vani e gli spazi al piano sottotetto diversi da quelli indicati ai precedenti punti A e B da non computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto esclusi dal volume nonché dal computo del numero di piani.

5 - In tutte le aree residenziali individuate in cartografia con il simbolo "C" ~~saranno~~ sono ammessi, **una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura** ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, **sino ad un massimo del pari al 20%** della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E). o del volume di edifici abitativi esistenti, **nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.**

~~Detti incrementi potranno essere concessi "una-tantum" anche in eccedenza agli indici di densità edilizia di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini, come stabilito al precedente art. 12, punto D nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni.~~

Qualora sussistano nei fabbricati porzioni di edificio non utilizzate o a destinazione non residenziale, gli ampliamenti di cui sopra dovranno essere realizzati prioritariamente mediante il recupero di dette parti.

#### 6 - Quota dell'estradosso del primo solaio

Al fine di non alterare l'aspetto morfologico del tessuto urbano nelle aree pianeggianti, con artificiosi riporti di terreno, si prescrive che l'estradosso del primo solaio fuori terra (piano terreno o rialzato), non possa essere realizzato ad una quota superiore a m 1,00 dal piano medio della pavimentazione stradale o del marciapiede relativi al lotto oggetto di intervento. Tale prescrizione non vige per i lotti posti in zona collinare per i quali il relativo piano naturale di campagna risulta già più elevato di oltre m 1,00 rispetto alla strada di riferimento.

7 - Cantine ed autorimesse

E' ammessa la realizzazione di locali accessori quali cantine e autorimesse ai piani terreni degli edifici residenziali con relativa esenzione dal calcolo della superficie utile lorda, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 18 del R.E. e con esclusione pertanto dal calcolo della cubatura dell'edificio, al fine delle verifiche dei parametri edificatori di zona a condizione che detti locali siano dotati di altezza utile interna non superiore a m. 2,50. I locali accessori posti al piano terreno di edifici residenziali aventi altezza utile maggiore di m 2,50, saranno computati ai fini della determinazione della superficie utile lorda (S.u.l.) di cui all'art. 18 R.E. e pertanto anche del volume complessivo dell'edificio come previsto all'art. 20 R.E..

**Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Area A o centro storico –Aree ed edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico.**

1 - L'area qui considerata è quella delimitata ai sensi dell'art. 24, comma 1, p.to 1), della L.R. 56/77 e comprendente le porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario, nonché degli edifici di interesse storico-artistico.

2 - In questa area, gli obiettivi prioritari sono:

- A. il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio urbanistico esistente;
- B. il risanamento ed il riuso del patrimonio esistente;
- C. il decoro dell'ambiente;
- D. la sistemazione delle aree libere ed accessorie;
- E. l'accessibilità all'assetto della viabilità;
- F. l'individuazione di beni culturali ed ambientali – vincoli di protezione
- G. disposizioni accessorie

**A. Il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.**

1 - In tutto il territorio comunale per gli edifici di particolare pregio ambientale e architettonico individuati in cartografia, sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro monumentale nonché il restauro e risanamento conservativo. Detti interventi sono soggetti ai pareri della competente Soprintendenza per immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e riconosciuti tali dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Agli edifici sui quali è stato individuato l'intervento di "Restauro monumentale - Edifici sottoposti alla tutela del D.Lgs n 42 del 22/01/2004", le richieste di Permessi di Costruire verranno sottoposte alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze ai Beni Architettonici, Artistici ed Archeologici per il Piemonte.

Agli edifici sui quali è stato individuato l'intervento di "Edifici sottoposti a Restauro e risanamento conservativo" le richieste del Permesso di Costruire verranno sottoposte a parere preventivo vincolante della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008 art. 4.

Gli interventi assoggettati alla preliminare approvazione di Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., saranno sottoposti al parere preventivo vincolante della Commissione Regionale Centrale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali se ricadenti nella zona A – centro storico.

Le fasce di vincolo ambientale ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, relative agli edifici di pregio nonché le loro aree di pertinenza, specie se interessate da parchi o giardini e se interferiscono con le loro visuali principali, si intendono inedificabili, anche se destinate a spazi pubblici.

2 - È sempre consentito nel rispetto della normativa di intervento, prevista nell'apposita tavola cartografica, la trasformazione di edifici esistenti in destinazioni compatibili con il contesto residenziale, quali:

- depositi non agricoli (purché non nocivi e pericolosi), autorimesse, magazzini;
- locali per attività commerciali regolamentate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. n° 28 del 12/11/99, dalla D.C.R. n° 59-10831/2006;
- locali di stoccaggio per il commercio;
- locali per attività terziarie quali ristoranti, albergo, hotel, centro benessere, sale per seminari, convegni, mostre ed esposizioni anche permanenti, conferenze, ricevimenti, e quanto attinente all'ambito turistico-ricettivo e locali pertinenti (servizi wc, magazzini, cucine, ecc.);
- locali per attività di artigianato di servizio (non nocivo e non molesto);
- locali per la residenza.

3 - La demolizione e la relativa ricostruzione degli edifici esistenti potrà avvenire solo ove ammesso dalla cartografia del P.R.G.C. e previo parere della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita oppure della Commissione regionale ex art. 91 bis L.R. 56/1977 e s.m.i., non si potrà comunque superare la volumetria e le altezze preesistenti fatti salvi gli adeguamenti delle altezze interne dei locali ai minimi di legge.

4 - Con specifica Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., il Comune può individuare immobili o complessi edilizi con le relative aree di pertinenza, ricadenti nell'ambito della zona A – centro storico, dove

l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. In tali ipotesi, sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di Piani di Recupero e sino alla loro approvazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

In presenza di Piani di Recupero potranno essere recuperati per fini residenziali o comunque compatibili con la zona residenziale tutti i volumi degli edifici esistenti qualsiasi ne sia la destinazione attuale, comprese le tettoie chiuse su almeno due lati.

Nell'ambito di detti piani di recupero l'A. C. potrà all'occorrenza prevedere modifiche ai tipi di intervento stabiliti dalla tavola 3h.3/a ricorrendo alle procedure di Variante al P.R.G.C. Per i piani di recupero già individuati in cartografia si richiamano le previsioni di intervento vigenti alla data di adozione della "Variante Strutturale Generale 2007".

Per i restanti adempimenti sono operanti le disposizioni di zona.

5 - Nelle operazioni di ricostruzione e di rifinitura dovranno comunque essere sempre rispettate forme, tipologie e materiali consoni all'ambiente in cui avviene l'intervento per un miglior inserimento giudicato idoneo dall'autorità Comunale sentita la Commissione Edilizia.

#### B. Il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

1 - Nell'area A o Centro Storico gli interventi ammessi vengono disciplinati nella tavola specifica del P.R.G.C. e riassunti come segue:

- a Intervento di restauro monumentale – per gli edifici sottoposti a tutela del D.Lgs. n° 42/2004 del 22/01/2004 e s.m.i.
- b Intervento di restauro e risanamento conservativo per il quale è prevista l'acquisizione del preliminare parere della Commissione Locale del paesaggio di cui alla L.R. n° 32 dell' 1/12/2008 , art. 4;
- c Interventi ammessi a manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d Interventi limitati di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% sino a un massimo di m<sup>3</sup> 100 ed esclusa la demolizione prevista dall' art. 3 comma 1 lett. d. D.P.R. 380/01;

- e Interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione prevista dall'art. 3 c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/01;
- f Interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento ed esclusa la demolizione prevista dall'art. 3 c. 1 lett. d) del D.P.R. 380/01.
- g Demolizione senza ricostruzione.

2 - Gli interventi sopra richiamati ed ammessi nell'area A o centro storico sono comunque, ove indicato cartograficamente assoggettati ai seguenti vincoli:

- a vincolo all'approvazione di un Piano di Recupero;
- b vincolo limitato alla pittura da mantenere;
- c vincolo limitato alla pittura e sottoposto al parere vincolante ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.;
- d vincolato al solo intervento di restauro e risanamento conservativo;
- e vincolo al mantenimento degli elementi (cornicioni, balconi in pietra e ringhiere) evitando l'impoverimento dell'apparato decorativo individuato nella tavola specifica del P.R.G.C.;

3 - Per gli interventi di cui al punto 1 lett. d. è ammesso l'ampliamento della superficie utile lorda residenziale (S.u.l.) o del volume, sino ad un massimo del 20% con limite massimo di m<sup>3</sup> 100 di volumetria, da concedersi una-tantum esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionali.

L'ampliamento anche se eseguito all'esterno del perimetro del fabbricato in ristrutturazione non concorrerà alle disposizioni sulle distanze dai confini e/o fabbricati fatte salve le disposizioni dell'art. 873 c.c..

4 - Tutti questi ampliamenti dovranno prioritariamente essere realizzati all'interno di parti di edifici non residenziali e comunque l'ampliamento dovrà essere consono alle caratteristiche dell'edificio stesso e del contesto in cui è inserito.

Il Comune potrà in ogni caso imporre modifiche laddove lo riterrà necessario al fine di garantire condizioni di ordine igienico oltreché estetico.

5 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili al minimo previsto dalle vigenti disposizioni normative nei limiti della sagoma

preesistente o qualora ciò non sia possibile con una sopraelevazione massima di m. 1,00. Restano escluse da tale possibilità gli edifici sottoposti ad interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché risanamento conservativo. Su tutta l'area del Centro Storico, per quanto riguarda la veduta diretta per eventuali aperture di nuove finestre valgono le disposizioni del Codice Civile.

6 - Le pertinenze accessorie esistenti, nell'intento di migliorare la situazione planimetrica ed urbanistica, potranno essere demolite e ricostruite con forme, tipologie e materiali tipici delle costruzioni esistenti nella zona A, garantendo un rapporto massimo di copertura pari al 50% del lotto di pertinenza e nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti, ed in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3, lett. e. 6) del D.P.R. 380/2001 ed alle disposizioni di cui all'art. 873 del c.c..

Non sono ammesse costruzioni di nuovi bassi fabbricati nell'area A o Centro Storico.

L'installazione di strutture leggere come definite all'art. 7 delle presenti N.T.A. potrà essere ammessa solo previa richiesta di permesso di costruire e limitatamente a strutture di modesta entità aventi funzione di gazebo, pergola e serra.

**6 bis** - Nell'area di pertinenza dell'edificio cosiddetto "Castello di Marene" o "Villa Grosso di Grana", in Via Cavallermaggiore, al fine di incentivare il recupero e il restauro dell'edificio **di pregevole fattura** risalente alla prima metà dell'800, ~~di pregevole fattura con il~~ **nel caso di riuso dello stesso dell'edificio** per fini turistico ricettivi, è ammessa ~~l'installazione~~ **la realizzazione** di una struttura avente destinazione pertinente **allo svolgimento di detta** ~~all'~~ attività ~~sopraaccitata~~ (sala da pranzo, conferenze, convegni, mostre, ecc.), **avente una superficie coperta non superiore a mq. 450 ed un'altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 5,00 il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla** ~~nel rispetto~~ **Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte essendo stato il complesso edilizio in questione dichiarato di interesse culturale con Decreto della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 20/07/2012.**

~~delle seguenti prescrizioni estetiche e compositive:~~

- ~~• struttura portante in acciaio o legno, con esclusione del cemento armato o della muratura;~~

- ~~copertura in lamiera di rame o vetri;~~
- ~~tamponamenti perimetrali in vetro o materiali leggeri con esclusione di elementi in acciaio inox oppure cromato o alluminio anodizzato;~~
- ~~superficie coperta massima m<sup>2</sup>-450;~~
- ~~altezza massima linea di gronda m. 5,00;~~

~~Tale struttura è da considerarsi pertinente all'edificio storico sopraaccitato e pertanto è da considerarsi vincolata ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. con conseguente obbligo di parere preventivo della Commissione locale per il Paesaggio, qualora costituita, oppure del parere sostitutivo della pertinente Commissione regionale.~~

E' inoltre ~~consentito~~ **consentita**, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio di cui sopra, **previo assenso della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte**, la realizzazione di superfici da destinarsi a parcheggio per un massimo di m<sup>2</sup> 3.640, pari a n. 140 stalli, opportunamente inserita nel contesto ambientale, perimetrata da siepi od alberature, aventi funzione anche di limitazione dell'impatto acustico che in ogni caso dovrà essere opportunamente valutato ai sensi delle vigenti normative di settore.

**Nel caso in cui, in sede di recupero dell'edificio, sia prevista una destinazione diversa da quella residenziale attualmente iscritta a catasto, il relativo Permesso di Costruire sarà soggetto a convenzionamento con il Comune al fine di regolamentare la dotazione delle aree a standard occorrenti in relazione alla nuova destinazione, l'accesso ai fruitori sotto il profilo viabilistico, lo svolgimento delle attività all'aperto sotto il profilo acustico ed altri eventuali aspetti di corretto inserimento dell'attività prevista nel contesto residenziale.**

~~Relativamente all'intervento sul Castello si precisa che lo stesso dovrà avvenire mediante predisposizione di Piano di Recupero esteso all'intera area da sottoporre al preventivo parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e i.. Il dimensionamento previsto per le strutture accessorie deve pertanto considerarsi come limite massimo ammissibile suscettibile di eventuali richieste di riduzione da parte della predetta Commissione. Il posizionamento della nuova struttura coperta, prevista ad un solo piano, dovrà avvenire sul retro dell'edificio e posizionato in modo da escludere fratture ambientali.~~

7 - Le recinzioni sono ammesse con materiali e tipologie consone all'ambiente e sono escluse tassativamente tutte le recinzioni eseguite con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (art. 52 R.E.).

Sono ammessi interventi di restauro e consolidamento su muri di recinzione di antica fattura aventi paramento pieno.

8 - Le superfetazioni dovranno essere eliminate.

9 - Nell'area a servizi SC 4 destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica sono consentiti ampliamenti di volumetrie ricettive con un massimo del 60% della consistenza volumetrica esistente fuori terra. Il permesso di costruire verrà rilasciato previo parere della Commissione locale per il paesaggio se costituita o della Commissione Regionale ex art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77.

Oltre a quanto sopra richiamato si sottolineano gli assetti qualitativi dei caratteri formali, nonché dei materiali e dei colori.

L'assetto qualitativo degli interventi ammissibili, deve essere progettato unitariamente per tutta l'area normativa.

Debbono essere considerati e valutati i caratteri formali delle preesistenze dell'intorno.

Non è consentito però proporre trasformazioni per imitazione delle immagini preesistenti, ovvero per la loro interpretazione revivalistica, salvo che per la sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagine stilisticamente coerente, come la facciata sulla via Rolle.

Le nuove consistenze fabbricative in ampliamento non potranno superare l'altezza della manica presente su via Rolle ad eccezione dei soli volumi tecnici (vano scala, ascensore), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo i seguenti disposti:

- a. priorità dei materiali delle tradizioni locali;
- b. priorità ai colori delle tradizioni locali;
- c. le facciate, ove non in faccia a vista, devono essere seguite con intonaci a base di calce spenta con finitura a frattazzo medio fine e tinteggiate con pitture a calce o ai silicati rispettando i colori tradizionali sottoposti a verifica dell'U.T.C.

d. le aperture verso la via pubblica dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno verniciato con colori sottoposti alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale, i serramenti presenti verso gli spazi interni potranno essere realizzati con materiali diversi purché aventi colori sottoposti alla verifica dell'U.T.C., con esclusione assoluta dell'alluminio anodizzato;

10 - E' fatto divieto di:

1. impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.),
2. sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale,
3. sostituire le coperture esistenti con materiali aventi caratteristiche che non alterino tipologie presenti nella zona.
4. operare modifiche delle facciate che, a giudizio dell'A.C., alterino in modo significativo la dimensione e scansione delle aperture prospettanti sulla viabilità e spazi pubblici senza proporre soluzioni compatibili con il contesto ed esteticamente migliorative.

Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati a vista; il manto di copertura deve essere in coppi.

In deroga, si prescrive che le distanze dai confini di proprietà privata, per l'area qui considerata, sono operanti con le disposizioni del Codice Civile. I fabbricati avranno quindi possibilità di ampliamento in elevazione entro i limiti massimi consentiti delle vigenti N.T.A. e da quanto disposto dal 1° c. della'art. 8 del D.M. 1444/68. Fermo il resto per quanto prescritto per la zona e fatti salvi eventuali diritti di terzi confinanti.

### C. Il decoro dell'ambiente

1 - In tutta l'area di interesse ambientale, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e di sicurezza, il Sindaco potrà invitare ed ordinare al proprietario l'esecuzione delle opere che risultano indispensabili per eliminare gli

inconvenienti di natura statica e di pericolo, di degrado e per la mancanza di rispetto dei valori ambientali.

2 - Le antenne paraboliche non potranno essere installate sui prospetti o balconi prospicienti la via pubblica.

3 - Nell'area residenziale esistente, con caratteristiche storiche e di interesse ambientale, gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione, tipici degli edifici di più antico impianto.

In particolare i tetti saranno realizzati in legno ricoperti da manto in coppi alla piemontese.

Le finestre e le porte-finestre dovranno essere in legno protette con persiane " a gelosia" in legno o scuri, gli intonaci realizzati alla piemontese tipici della zona.

Le sporgenze devono essere realizzate con travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati secondo disegno dell'epoca dell'edificio.

4 - Tutti i particolari decorativi di pregio, quali ringhiere ed inferriate in ferro battuto, davanzali, cornicioni, portali, porte ed altri particolari di pregio artistico, dovranno essere rigorosamente ripristinati.

5 - Il colore delle pareti esterne dell'edificio dovrà essere preventivamente sottoposto a verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli edifici di più antico impianto dovrà essere effettuata un'analisi stratigrafica sulle pareti esterne atte a rilevare la presenza di vecchie colorazioni risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio. Detta analisi dovrà essere documentata all'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere la riproposizione delle antiche tonalità cromatiche.

Gli interventi di tinteggiatura delle pareti esterne degli edifici posti in zona "A" sono comunque soggetti a D.I.A.

6 - Nei riguardi di tutti gli edifici, è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);

- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.

7 - Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce, o di tipo civile.

8 - Negli edifici con il ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

9 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e tettoie rurali, se di pregio, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici preesistenti.

#### D. La sistemazione delle aree libere ed accessorie.

1 - Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza all'intervento, al ripristino delle antiche pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato. Si dovrà provvedere altresì all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio del permesso di costruire incompatibili con l'ambiente.

#### E. L'accessibilità all'assetto della viabilità.

1 - Nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi stradali e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate.

2 - In ogni caso, anche dove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, dove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi.

3 - Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i tratti di percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi, o comunque necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

#### F. Individuazione Beni Culturali ed Ambientali – Vincolo di protezione

1 - Alla data di adozione del preliminare del P.R.G.C., vengono individuate in cartografia gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono sottoposti preventivamente alle procedure previste dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., prima del rilascio del permesso di costruire in quanto ricadenti in aree a vincolo di protezione delle bellezze naturalistiche-artistiche ed architettoniche ai sensi del citato Decreto Legislativo.

Sono individuati dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Soprintendenza di Torino, i seguenti edifici e/o pertinenze:

- Castello detto “della Salza” e parco annesso secondo i mappali previsti dal provvedimento di notifica, Via Salza, n. 4;
- Casa in Via Maestra (affresco rappresentante San Cristoforo)
- Cappella di Sant’Anna (affresco 1513)
- Chiesa parrocchiale dedicata alla Natività della Vergine, con decorazioni dipinte del sec. XVI
- Torre del Comune (sec. XIII)
- Cappella del Camposanto (resti di affresco del sec. XV)
- Porzione antico cimitero
- Palazzo Gallina (sec. XVIII-XIX)
- Palazzo Galvagno (sec. XVIII).
- **Villa Grosso di Grana (1850-1854)**

Inoltre, agli edifici ed elementi sopra elencati, devono intendersi vincolati ai sensi del citato D.Lgs n. 42/2004 e s.m. tutti gli immobili di proprietà degli Enti Pubblici o di persone giuridiche senza fine di lucro o Beni Culturali di interesse religioso.

Detti edifici o Beni sono stati individuati in cartografia nelle specifiche tavole con relativa simbologia.

2 - Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. vengono individuati nell'apposita tavola del P.R.G.C. gli elementi architettonici, storici artistici e documentari, sugli edifici per i quali gli interventi ammessi sono sottoposti al preventivo parere vincolante della commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32 del 01/12/2008.

3 - In tutta l'area A1 valgono le disposizioni di cui al punto precedente.

4 - Per gli immobili di cui ai punti 1 e 2 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza, sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale; si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità, con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate.

5 - Negli ambiti individuati sulle tavole di Piano in relazione alla classificazione precedente, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

#### G. Disposizioni accessorie

1 - Nell'area di interesse ambientale sono ammessi interventi diretti con permesso di costruire.

2 - Il ricorso al Piano di Recupero è sempre ammesso previa approvazione della perimetrazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

3 - Le aree individuate a verde privato nella cartografia di P.R.G.C. con il simbolo Vpi, sono inedificabili a tutti gli effetti.

**Art. 24 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione - Area "D" – S.U.E. 1(D2), SUE 10(D1), SUE 19(D5), SUE 22(D4), SUE 23(Dr2), SUE 26(D2), SUE 29(Dt1), E.C.O. 1(D4)**

1 - Nelle nuove aree d'impianto, ferme restando le disposizioni ed i parametri edilizi riportati nell'articolo precedente, la realizzazione delle opere dovrà avvenire esclusivamente mediante S.U.E. ed E.C.O. il rapporto di copertura sarà del 50% della superficie fondiaria.

2 - La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, cioè 20%, della Superficie Territoriale di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed il loro posizionamento verrà determinato in sede di approvazione dei S.U.E.

L'area a servizio individuata in cartografia SZ con il n° 68, in zona D4 è vincolata alla sua posizione e dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Il S.U.E. 22 dovrà essere organizzato in modo tale che i lati nord ed ovest dello stesso abbiano una fascia di verde alberato ad alto fusto e cespugliame autoctoni al fine di mitigare l'impatto visivo dalla S.P. 165 detta "Reale".

3 - Nell'area D1 e nel S.U.E. 1 dell'area D2, al fine di migliorare l'inserimento ambientale dei nuovi edifici in relazione alla posizione di dette aree in fregio al tessuto urbano del concentrico abitato, dovranno essere adottati idonei accorgimenti progettuali volti ad una migliore qualificazione urbana. Dovranno pertanto essere adottati accorgimenti atti a mitigare l'impatto dovuto all'utilizzo di eventuali strutture prefabbricate con l'adozione di tipologie costruttive e materiali di finitura idonei ad evitare un eccessivo impatto visivo tra le caratteristiche degli edifici residenziali e le caratteristiche degli edifici produttivi.

Nell'area D2 saranno ammesse attività di artigianato e di piccole industrie compatibili con la classificazione acustica stabilita dal Piano di zonizzazione acustica.

**4- ~~Nell'area D7 in sub-area "Dr2"~~**

~~a) Sono ammessi impianti terziari per attività di:~~

- ~~—— Ristorazione collettiva mediante la gestione di mense, spacci ed esercizi pubblici con la preparazione e distribuzione di cibi bevande e pasti preconfezionati.~~
- ~~—— Lavanderie, stirerie e loro gestione per l'igiene collettiva, nonché organizzazione imprenditoriale per la costituzione di imprese esercenti attività di sanificazione disinfezione civile ed industriale ed attività affini.~~
- ~~—— Laboratori di analisi, di diagnosi e simili ivi compresa la diagnostica radiologica.~~
- ~~—— Uffici e studi attrezzati per la gestione dell'attività ammessa nell'area.~~
- ~~—— Alloggi per la residenza dei custodi ed operatori addetti nell'area, accoglienza temporanea o residenza per ospiti di natura anche alberghiera.~~
- ~~—— Stoccaggio e deposito per attrezzatura sanitaria e prodotti di natura farmaceutica.~~
- ~~—— Attività di noleggio, macchinari ed attrezzature.~~
- ~~—— Commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sanitari e di ingegneria clinica nonché di sistemi informatici.~~
- ~~—— Attività per la formazione di personale specializzato nel campo farmaceutico e sanitario.~~

**Nell'area D7 la sub-area Dr2 é soggetta alle disposizioni generali delle aree produttive di cui al precedente art. 22, ma con divieto di insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali.**

**Le attività produttive devono essere conformi alle normative ambientali, tra cui il D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti, la L. 447/95 e s.m.i. per le emissioni sonore, nonché a quelle di sicurezza industriale e prevenzione dei rischi.**

b) La sub area Dr2 potrà essere edificata **previa approvazione di S.U.E.** nel rispetto ~~delle~~ **dei** seguenti **parametri edificatori** e prescrizioni:

- ~~—— Assoggettamento della sub area a specifico S.U.E., di iniziativa privata~~
- Rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria non superiore al ~~60%~~ **50%**
- ~~—— Piani fuori terra 3;~~
- Altezza massima dei fabbricati m. ~~12,00~~ **8,00** se misurata **alla linea di gronda e m. 10.00 se misurata** all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.)

- Dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, 20% della superficie territoriale del S.U.E., secondo quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i.;
- ~~Le aree~~ **L'area** a servizio ~~individuata~~ **individuata** in cartografia SZ con il n° 115 e ~~122 sono~~ è vincolata nella ~~loro~~ **sua** posizione cartograficamente individuata con obbligo di piantumazione con alberi di alto fusto per formazione di diaframma verde protettivo.
- **Nel rispetto delle norme del Codice Civile, in materia di piantagioni, è prescritta la realizzazione, di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.**
- **In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.**
- ~~— I fabbricati dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali consoni alla zona.~~
- ~~— La residenza per gli operatori della sub-area Dr2 non dovrà superare la misura massima del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.~~
- ~~— Sono ammessi uffici per le attività della sub-area nella misura del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.~~

5 - Nell'area D5 i proponenti il S.U.E. 19:

- a) hanno l'obbligo di predisporre e costruire a proprie spese le infrastrutture di innesto viario dell'area D5 con la strada Provinciale 165 detta "La Reale", previa autorizzazione ed in concerto con l'Amministrazione Provinciale. La spesa sostenuta per la realizzazione dell'innesto viario e le spese sostenute per la realizzazione delle infrastrutture comprese nella perimetrazione del S.U.E. verranno detratte dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti e solo sino all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione stessi.

- b) Per consentire quanto sopra le aree a servizio “SZ 75” ed “SZ 95” sono vincolate nel loro posizionamento cartografico e quindi non potranno essere rilocalizzate in sede di redazione del S.U.E.
- c) Le stesse aree dovranno essere piantumate con la messa a dimora di alberi di alto fusto e con l’inserimento di siepi sempreverdi autoctone.
- d) Nell’area D5 per l’attuazione del S.U.E. 19 dovrà essere realizzata un’idonea fascia a verde, con cortina alberata lungo il perimetro interno del S.U.E., quale fascia di rispetto ai sensi del 7° comma dell’art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sempre nell’area D5 dovrà essere predisposta una cortina alberata sul perimetro ovest dell’ECO 7 con funzione di barriera acustica.

**Art. 28 Aree destinate ad attività agricola - Area "E"**

1 - Le aree a destinazione agricola sono designate all'insediamento di nuove aziende agricole, al potenziamento, all'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti.

2 - Nell'area agricola sono inoltre ammessi:

- a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici rurali ed ex-rurali esistenti;
- b. nuove costruzioni residenziali agricole, esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, con i limiti successivamente indicati nel presente articolo;
- c. incremento, una tantum, della superficie utile di pavimento di abitazioni esclusivamente residenziali (vani di abitazione più locali accessori direttamente connessi alla residenza), in misura non superiore al 20%, in funzione di miglioramenti igienico-sanitari (formazione di servizi igienici mancanti,) e di miglioramenti funzionali e inoltre consentito l'adeguamento delle altezze interne dei vani abitabili alla misura minima di legge (m. 2,70);
- d. costruzione di strutture agricole per allevamenti zootecnici in genere e per la stabulazione di animali che per loro caratteristiche e numero non possono essere autorizzate in area residenziale (ovini, equini, ecc.).
- e. realizzazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e costruzione di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e pertinenze, con le prescrizioni di cui al punto 9.
- f. demolizione e ricostruzione di edifici che hanno perso i requisiti di ruralità ai sensi della Legge n° 133/1994 e secondo il principio promulgato con sentenza n° 1168 del 19/09/1991 dal Consiglio di Stato, irrimediabilmente degradati, inagibili e staticamente non recuperabili, certificati da perizia asseverata a firma di tecnico abilitato, con esclusione degli edifici segnalati dal P.R.G.C. per emergenze architettoniche o comunque soggetti a vincoli. Il nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della preesistenza e la ricostruzione dovrà avvenire nello stesso sito e senza

incrementi volumetrici, fatti salvi quelli occorrenti per l'eventuale adeguamento delle altezze utili interne dei piani abitabili e fatto salvo il rispetto delle distanze previste per la zona in questione, in tal caso saranno ammesse le traslazioni planimetriche minime occorrenti per il rispetto delle distanze stesse.

L'intervento di traslazione potrà avvenire solo ed esclusivamente se verranno riconosciuti applicabili le disposizioni di cui all'art. 27 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- g. trasformazioni d'uso di fabbricati rurali esistenti (abbandonati e non più necessari all'agricoltura) in locali di ristoro e ricettivi, con dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento della struttura ricettiva, come previsto all'apposito articolo delle presenti N.T.A..

La trasformazione dei fabbricati come sopra contemplata dal presente comma dovrà avvenire ai sensi ed in conformità delle disposizioni per l'agriturismo richiamate al p. 16 di questo articolo.

- h. Recupero ai fini della civile abitazione di fabbricati esistenti dimessi dall'agricoltura, che non rispondono alle caratteristiche di ruralità di cui alla Legge n. 133 del 26/02/1994 e regolarmente iscritti al N.C.E.U., mediante ristrutturazione delle parti abitative e trasformazione in abitazione delle adiacenti parti non abitative quali ex stalle, ex fienili, ecc., che possano essere definiti volumi chiusi da più lati, con l'esclusione di tettoie, capannoni e magazzini isolati, che potranno essere recuperati quali accessori della residenza (magazzini, rimesse, cantine, ecc.).

Per tali recuperi sono ammessi incrementi non superiori al 20% della superficie utile lorda o del volume nel caso di necessità di miglioramenti igienici o funzionali. I lavori di recupero o ampliamento dovranno comunque essere improntati al rispetto o alla ricomposizione dell'originaria tipologia costruttiva, nel caso di fabbricato di vecchia costruzione o di riqualificazione secondo le caratteristiche tipiche dei luoghi circostanti nel caso di fabbricato di più recente realizzazione.

- i. esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

- l. costruzione di locali pertinenziali e bassi fabbricati a norma degli appositi articoli.
- m. costruzione di ambulatori di medicina veterinaria con annessi locali per la stabulazione degli animali sottoposti a terapia, nonché alloggio per il proprietario fatte salve le disposizioni dell'art. 25, c. 3 della L.R. 56/77, con superficie utile residenziale non superiore a m<sup>2</sup> 200.
- n. installazione di strutture leggere, come definite dall'art. 7 delle presenti N.T.A.
- o. è ammessa la variazione di destinazione d'uso dell'edificio posto in Località Sperina Alta, sul terreno censito a catasto al Foglio 11 mappale 11, individuato cartograficamente con l'apposito simbolo nella tavola di zonizzazione del P.R.C.C., che attualmente ospita un caseificio aziendale agricolo, per la realizzazione di un caseificio artigianale, per la trasformazione di latte di produzione locale, con limite massimo di m<sup>2</sup> 200 di superficie utile.

L'ampliamento della superficie di attività è comunque subordinata al rispetto di tutte le norme in materia di trattamento dei reflui ed inquinamento ambientale anche acustico e all'esistenza delle opere di Urbanizzazione Primaria.

Non sono ammesse altre destinazione per il suddetto edificio che nel caso di cessata attività del caseificio dovrà essere ricondotto alle attività ammesse dal presente articolo.

3 - Il permesso di costruire per nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- dagli imprenditori agricoli come definiti dal D. Lgs 29/03/2004 n. 99 anche quali soci di cooperative;
- Società di persone non in accomandita (soc. semplici e in nome collettivo) aventi almeno un socio in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società di persone in accomandita semplice aventi almeno un socio accomandatario in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società cooperative aventi almeno un amministratore socio in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società di capitali aventi almeno un amministratore in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;

- dai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo per l'esclusivo uso, dagli imprenditori agricoli di cui al comma precedente e dai salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- dagli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/78 n° 63 e s.m.i. e della lett. m), c. 2, dell'art. 25 della L.R. 56/77 che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Per quanto attinente le caratteristiche delle predette società e soggetti autorizzati ad intervenire in ambito agricolo si richiama quanto più dettagliatamente disposto dal D.Lgs. 29.3.2004, n. 99 e s.m., dal D. Lgs. 27.5.2005, n. 101 e dalla D.G.R. 28.11.2005, n. 107-1659.

4 - Il permesso di costruire per infrastrutture, strutture ed attrezzature agricole nell'apposita zona può essere ottenuta:

- dai soggetti, singoli od associati elencati al precedente punto 3;
- dai proprietari dei terreni e/o degli aventi causa sugli stessi, anche privi dei requisiti di imprenditore agricolo, così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 107-1659 del 28 novembre 2005;
- la costruzione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli può essere effettuata da chiunque abbia titolo e dimostri che l'edificazione avviene in funzione, e con dimensionamento proporzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata, interessata e comunque configurabile come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Sono operanti in particolare la D.G.R. n° 107-1659 del 28/11/2005 ed i D.Lgs nn° 99/2004 e n° 101/2005.

5 - Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato all'impegno unilaterale registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda, ai sensi dell'art. 25, comma 7, L.R. 56/77 :

- lett. a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola;

- lett. b) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, dell'articolo 25 sopra richiamato, relativo alla cubatura residenziale assentita;
- lett. c) le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti del più volte citato articolo 25 L.R. 56/77.

6 - Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- terreno a colture protette in serre fisse  $m^3$  0,06 per  $m^2$ ;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate:  $m^3$  0,05 per  $m^2$ ;
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti):  $m^3$  0,03 per  $m^2$ ;
- terreni a seminativo ed a prato:  $m^3$  0,02 per  $m^2$ ;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:  $m^3$  0,01 per  $m^2$  in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali:  $m^3$  0,001 per  $m^2$  per abitazioni non superiori a  $500 m^3$  per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare ~~il un~~ volume di ~~1.500~~  $m^3$  **stabilito dall'art. 25, comma 12, ultimo periodo della L.R. n. 56/77 e s.m.i., limite che potrà pertanto variare nel tempo in caso di modifica della norma regionale di riferimento.**

7 - Gli indici di densità edilizia fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto.

8 - Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

9 - La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere complessivamente superiore al 30%.

10 - L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m.7,50 alla linea gronda, con limite di due piani fuori terra, oltre al sottotetto.

Per gli edifici produttivi l'altezza massima consentita è di m. 10,00 alla linea di gronda.

11 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola la cui altezza sia superiore a m.10,00 (silos, ecc.) la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00.

Sono salve le norme sulle distanze, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui agli appositi articoli.

12 - Nelle aree destinate ad uso agricolo sono ammesse attività estrattive, da cava o da torbiera ai sensi dell'art. 27 delle presenti N.T.A.

13 - Sono ammessi modesti impianti sportivi privati di pertinenza alle singole abitazioni e di esclusivo uso familiare, (gioco bocce, tennis, ecc.), purchè non comportino strutture chiuse o coperte. Per i suddetti interventi vale quanto disposto dall'art. 2, c. 60, p. 7, lett d) della L. 662/96.

14 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali definite dalla densità fondiaria è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti non produttivi, ed al lordo degli edifici esistenti.

15 - Per la determinazione del volume residenziale in funzione delle esigenze dell'azienda agricola secondo il parametro stabilito da precedente comma 6, è ammessa, con specifico atto di vincolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 s.m.i., l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. È inoltre ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti a verde agricolo, di fatto inedificabili o di terreni siti in altri comuni e comunque distanti non oltre Km. 15 dal centro aziendale.

16 - Sono ammessi interventi per attività di agriturismo, disciplinati dalla L.R. 22/02/1977 n. 15, dalla L.R. 23/03/1995 n. 38.

17 - Nessun nuovo impianto per stalle, porcilaie o comunque per allevamenti di bestiame in genere, è ammesso sul territorio comunale se non nell'apposito ambito produttivo agricolo. Anche nell'area produttiva agricola non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

Per allevamenti intensivi o industriali si intendono quelli così definibili ai sensi delle vigenti normative e regolamenti di settore e dalle disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le relative procedure di valutazione (L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 e s.m.)

18 - Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono correlate alla capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del proprio bestiame allevato.

19 - La capacità di produzione delle aziende agricole singole o associate per espletare l'attività di allevamento viene stabilito in relazione al rapporto tra il terreno in conduzione ed il peso vivo del bestiame allevabile

Al fine di evitare un insediamento sul territorio comunale di allevamenti zootecnici, aventi un eccessivo numero di capi di bestiame, viene stabilito un rapporto tra peso vivo allevabile e terreno in conduzione aziendale, sito nel comune di Marene o nei comuni confinanti, pari ad un massimo di 40 quintali per ettaro.

Per gli insediamenti zootecnici esercitanti attività di alpeggio il carico di bestiame consentito verrà verificato in rapporto alla presenza sul territorio comunale del bestiame tenendo conto che il carico ammesso di 40 quintali di peso vivo allevabile per ettaro è riferito all'intero periodo dell'anno solare. Pertanto il rapporto da verificare dovrà soddisfare la seguente equazione:  $a : b = x : c$

dove  $a$  = carico bestiame peso vivo ammesso per ettaro

$b$  = periodo di stazza del bestiame sul territorio comunale

$c$  = anno solare

$x$  = carico bestiame peso vivo consentito.

20 - I terreni in proprietà od in affitto, condotti direttamente dall'azienda agricola, situati nel territorio di comuni confinanti, concorreranno al fine del calcolo della

verifica di autoapprovvigionamento alimentare di cui al comma 19, per non oltre il 30% della loro superficie. Resta pertanto stabilito che almeno il 70% della superficie produttiva agraria necessaria per garantire l'autoapprovvigionamento alimentare come sopra definito, deve essere situata nel territorio del Comune di Marene.

21 - I terreni produttivi agricoli, non in proprietà ma condotti in affitto, siti nel territorio comunale, vengono considerati utili al fine del calcolo del rapporto per l'autoapprovvigionamento alimentare nel solo caso in cui, all'atto della richiesta di permesso di costruire di nuove strutture per allevamento bestiame, venga prodotta copia del contratto di affitto della durata minima di anni 3 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente.

22 - Le nuove strutture destinate all'allevamento di bestiame potranno essere costruite rispettando le seguenti distanze dai limiti delle zone residenziali, produttive, artigianali, industriali e terziarie:

- m. 100 per allevamenti bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame;
- m. 250 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 1100 capi;
- m. 300 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 3000 capi;
- m. 350 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, oltre 3000 capi;
- m. 400 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., fino a 2.000 capi (sono esclusi dalla predetta norma gli allevamenti di tipo familiare fino a 100 capi);
- m. 2.000 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., oltre a 2.000 capi;

Le nuove strutture destinate all'allevamento di bestiame potranno essere costruite rispettando le seguenti distanze dalle abitazioni:

- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi (misurata dal perimetro esterno dell'abitazione);
- m. 20,00 dall'abitazione del conduttore.

Maggiori distanze, rispetto a quelle stabilite nei precedenti commi, potranno essere richieste dall'A.C. nel caso in cui si renda necessaria una revisione in considerazione

del tipo e numero di capi allevati o un adeguamento alle normative sanitarie e ambientali vigenti alla data di richiesta dell'intervento.

23 - A decorrere dal secondo anno di attività, per gli allevamenti che hanno raggiunto il numero di capi massimi è ammesso, un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi allevati e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli, nel rispetto delle predette distanze, fatta salva la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare di cui ai precedenti commi.

24 - Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti (es. da stalle per allevamento bovini a stalle per allevamento suini) valgono le stesse distanze sopraccitate.

25 - Per gli interventi edilizi rivolti all'edificazione di nuove strutture per gli allevamenti in genere, è ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi confinanti quando, mediante scrittura privata registrata, venga documentato tale assenso. La distanza non potrà comunque essere ridotta oltre il minimo di m. 25,00.

26 - Le distanze degli allevamenti dalle abitazioni di terzi non hanno valore reciproco, è pertanto ammessa la realizzazione di abitazioni di terzi ad una distanza non inferiore a m. 25,00 dalle strutture di allevamento, ed in questo caso per i futuri ampliamenti degli allevamenti esistenti non saranno applicate le distanze di cui al precedente comma 22.

27 - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, per il rilascio del permesso di costruire, la formazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

28 - Per la costruzione di concimaie di tipo tradizionale a cumuli, di pozzetti, di vasche chiuse a tenuta stagna per le urine, ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- da prese d'acqua potabile, sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da Enti o Ditte private  
(es. acquedotti pubblici e acque minerali) m 200
- dall'abitazione del conduttore m 20
- dall'abitazione di terzi m 50

Per i pozzi di raccolta liquami chiusi provenienti dalle stalle, si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- dall'abitazione del conduttore m 20
- dall'abitazione di terzi m 50

Per le vasche a cielo aperto aventi funzioni di stoccaggio di deiezioni solide e liquide, si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- vasche per allevamento bovino

- dall'abitazione del conduttore m 30
- dall'abitazione di terzi e dalla linea delimitante le zone residenziali, industriali e artigianali m 100

- vasche per allevamento suinicolo

- dall'abitazione del conduttore m 50
- dall'abitazione di terzi m 150
- dalla linea delimitante le zone residenziali, industriali e artigianali m 250

29 - E' ammessa la costruzione di silos a trincea aventi pareti di altezza non superiori a m. 3,00, posti ad una distanza non inferiore a m. 20,00 dalle abitazioni sia del conduttore che di terzi ed ad una distanza non inferiore a m. 2,00 dai confini di proprietà.

30 - Per quanto attiene allo spandimento sui terreni dei liquami e delle deiezioni provenienti dagli allevamenti e per accumulo temporaneo di letame maturo valgono le seguenti disposizioni normative: L.R. n. 13/90, regolamento Regionale emanato con D.Lgs.152/99, L.R. 48/93, L.R. 47/96 e D.P.G.R. 29.10.2007 n. 10/R che sono da intendersi in ogni caso prevalenti.

31 - Per quanto concerne l'ammissibilità dei predetti silos a trincea, concimaie ed accumuli di letame occorrerà in ogni caso verificare la rispondenza degli arretramenti previsti alle normative e regolamenti di settore e valutarne lo specifico dimensionamento e posizionamento anche al fine di escludere le possibili interferenze igienico-ambientali in riferimento agli edifici ed aree a destinazione residenziale e sul paesaggio (vedute comprese).

### **Art. 30 Aree agricole di interesse ambientale - Area "EIA"**

L'area agricola di interesse ambientale e di salvaguardia per il pregio naturalistico e monumentale di interesse storico dell'adiacente agglomerato urbano denominato località Salza è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. sono ammesse nuove costruzioni produttive agricole e residenziali a servizio esclusivo dell'attività agricola limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine, alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative;
2. valgono i rapporti ed i parametri stabiliti per l'area omogenea E o zona agricola ad eccezione delle altezze che devono essere contenute in m. 7,00 alla linea gronda sono **comunque** ammessi **una-tantum** ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti;
3. ~~è fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle costruzioni di attenersi a quanto prescritto all'art. 11 delle N.T.A. per le aree residenziali al fine di raggiungere un risultato estetico caratteristico dei luoghi consono all'ambiente da salvaguardare, in particolare~~ **tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:**
  - per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo "fatto a mano" a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;
  - per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento

**ambientale di cui al punto precedente, ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali, qualora la pendenza della copertura non consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso Siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.**

**Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.**

4. **Per quanto qui non previsto valgono le disposizioni ~~vale quanto detto all'~~ dell'art. 32 del Regolamento Edilizio in vigore.** Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.
5. trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.

### **Art. 34 Impianti tecnologici di interesse pubblico e aree per impianti stradali distribuzione carburanti “Dc”**

1 - Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline di telefonia fissa, impianti pubblici assimilabili), potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale anche nelle aree di rispetto, **fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 14, c. 11 per quanto riguarda l'individuazione delle aree destinate all'installazione di impianti fissi per il collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e degli impianti fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica.**

L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare i caratteri ambientali della zona.

2 - L'edificazione di manufatti ed eventuali minime strutture, che non si configurino come veri e propri fabbricati ospitanti impianti tecnologici di interesse collettivo avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, con il solo rispetto delle distanze degli edifici latitanti, e dai confini nonché delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale, stradale (Nuovo Codice della Strada) e delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

3 - Nelle aree individuate in cartografia di P.R.G.C. con il simbolo “Dc” sono ammessi, nel rispetto della specifica normativa vigente in materia, impianti stradali di distribuzione carburanti.

Per impianto stradale di distribuzione dei carburanti deve intendersi il complesso commerciale unitario costituito: da uno o più apparecchi di erogazione di carburante per autotrazione, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie, autolavaggi, ecc., così come definito dall'art. 3 della L.R. 31.05.2004 n° 14.

All'interno dell'area possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, gasolio, gpl, metano, ogni altro carburante per autotrazione) strutture relative alla stazione di servizio e strutture relative a servizi per i veicoli (officina, autolavaggi ecc.) servizi per la persona (servizi igienici, ristoranti, edicole, bar, market), così come stabilito dall'art. 14 della D.G.R. 31.01.2000 n° 48-29266.

Sono altresì ammessi gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle Leggi, nonché le attrezzature strettamente tecnologiche per il ciclo produttivo che non comportino aumento di superfici utili.

#### Caratteristiche Edificatorie

- La superficie coperta degli edifici e pensiline non dovrà superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie fondiaria.
- L'altezza massima degli edifici viene prescritta in m. 8,00.
- In ogni area dovrà essere reperita e garantita una superficie per parcheggio e sosta degli autoveicoli con minimo 20% della superficie fondiaria dell'area.
- La distanza dai confini privati dovrà essere di m. 5,00 per le strutture fuori terra.
- La distanza dagli edifici di proprietà di terzi dovrà essere di m 10,00, ai sensi dell'art. 38 delle presenti N.T.A.
- I distacchi dalle strade provinciali di tipo C e per strade secondarie di tipo F valgono le disposizioni dell'art. 26 comma 2bis del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30aprile 1992 n° 285 e s.m.i.).
- Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburanti sono soggetti alla disciplina dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (art. 15 D.G.R. 30.01.2000 n° 48-29266).
- distanze dalle strade per “colonnine distributrici carburanti, serbatoi ed attrezzature per autolavaggio” m. 5 dal ciglio strada (art. 8 D.G.R. 48-29266 del 31 gennaio 2000).

#### Prescrizioni

Sono vietate installazioni di impianti stradali di distribuzione carburanti:

- a. ad una distanza inferiore a m. 50,00 da edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nelle aree di pertinenza e nelle aree di tutela dei beni storici cartograficamente evidenziati;
- b. nei coni visuali di particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C.;
- c. vengono richiamati integralmente i provvedimenti della Regione Piemonte:

- D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132, D.G.R. 19 marzo 2007 n° 10-5506, D.G.R. 20 dicembre 2004 n° 57-14407, L.R. 31 maggio 2004 n° 14, D.G.R. 1 marzo 2000 n° 46-29536, D.G.R. 31 gennaio 2000 n° 48-29266.

Sono operanti tutte le disposizioni richiamate già dalla citata D.G.R. n° 48-29266 del 31.01.2000.

Le strutture degli impianti di distribuzione carburanti poste all'interno della fascia di rispetto stradale verranno autorizzate a titolo precario, come previsto dall'art. 27 comma 3, della L.R 56/77.

## **Art. 40      Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

### 1.      GENERALITA'

Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, su tutto il territorio comunale sono regolamentate dal presente articolo e l'apertura, il trasferimento e ampliamento di medie e/o grandi strutture di vendita e di esercizi di vicinato saranno ammesse nel rispetto delle disposizioni della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 in seguito richiamate. Salvo esclusioni espressamente stabilite dalle norme in oggetto in tutte le porzioni di centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8 bis della D.C.R. citata, nelle aree comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, può essere consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato". Poiché nella D.C.C. n. 17/2007 di criteri è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale, tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.

Al fine di facilitare l'applicazione ed univoca interpretazione della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 si elencano di seguito i criteri e le modalità per la valutazione delle tipologie di strutture distributive.

A tal fine si precisa quanto segue:

- a. Per commercio al dettaglio in sede fissa deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci per conto proprio e le rivenda direttamente al privato consumatore.
  
- b. Per superficie di vendita, deve intendersi quella destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.  
Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi ed esposizioni.  
La superficie di vendita viene definita per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.
  
- c. Per superficie di vendita annessa ad attività produttiva artigianale o industriale deve intendersi quella ricavata in condizioni di sicurezza, nello

stesso immobile nel quale avviene la produzione e non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

Detta limitazione non vincola le superfici di vendita situate in addensamenti e/o localizzazioni commerciali.

- d. Per superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può intendersi quella limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente punto, è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno, d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva, di cui al successivo comma.
- e. Per superficie espositiva deve intendersi la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili. L'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue comunque realizzate (pareti prefabbricate, cristalli, pareti attrezzate, ecc.).
- f. Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistante, o integrata con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali e le superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

g. Il Comune di Marene, avendo una popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, seguendo la classificazione degli esercizi commerciali, ai sensi dell'art. 4 comma 1, lett. d) ed f) del D.Lgs 114/1998 e dell'art. 8 della D.C.R. 59-10831/06, potrà ospitare:

- esercizi di vicinato: esercizi che potranno avere una superficie di vendita sino a m<sup>2</sup> 150;
- medie strutture di vendita: esercizi che potranno avere una superficie di vendita compresa tra i 150 m<sup>2</sup> e i 1.500 m<sup>2</sup>;
- grandi strutture di vendita: esercizi la cui superficie di vendita potrà essere superiore a 1.500 m<sup>2</sup>

h. per centro commerciale si intende la superficie di vendita risultante dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti la cui struttura fisico funzionale organizzata unitariamente e costituita da almeno due esercizi commerciali, fatta salva la deroga di cui all'art. 7 c. 2 della citata D.C.R. 59-10831/2006.

Si intendono qui riportate le disposizioni contenute nell'art. 6 della D.C.R. citata.

I centri commerciali sono così classificati:

- centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio comprendente uno o più spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati. L'esercizio è sottoposto a Permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato sulla base di procedure stabilite dalla Giunta Comunale e nei tempi previsti dagli art. 7 - 8 del D.Lgs 114/98 e dall'art. 29 del D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006.

- centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari, ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o di piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto

ad un unico Permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 26 della LR 56/77, come modificato dalla L.R. sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a Permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio, nonché all'art. 28 della citata D.C.R.

Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo.

- centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati negli addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane, che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune dei servizi e di promozione e marketing.

Nell'ambito delle proprie competenze, il Comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto, la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I Permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

- centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del D.Lgs. n. 114/1998.
- Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal comma 1 bis dell'art. 6 della D.C.R. 59-10831/06, nelle zone di insediamento commerciale definite all'art. 12 della D.C.R. localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art. 14, c. 4 lett. b) della D.C.R. e, limitatamente alle localizzazioni urbano-periferiche non addensate dei comuni

della rete secondaria, definiti all'art. 11, c. 5, al procedimento di cui all'art. 17, c. 4 della citata D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.

i. I centri polifunzionali di servizio, ai sensi dell'articolo 19, c. 3, si intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

- a. sportelli o servizi decentrati del comune, officine, ufficio postale, bancario simili;
- b. sportelli e centri turistici, di informazione, pro-loco e simili;
- c. presidio farmaceutico, medico, veterinario, e simili;
- d. biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- e. servizi per la casa e la persona;
- f. bar, circoli, vendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- g. impianti sportivi e ricreativi;
- h. strutture ricettive.

j. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale, si può suddividere in:

- 1) offerta alimentare;
- 2) offerta non alimentare o extra-alimentare;
- 3) offerta mista.

Per quanto riguarda l'offerta alimentare o extra alimentare nelle medie e grandi strutture di vendita può essere integrato da altro settore merceologico complementare con una superficie non superiore al 20% e comunque contenuta nei limiti dell'art. 4, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 114/98, e sarà soggetta a sola comunicazione.

k. classificazione delle tipologie di strutture distributive

La tipologia delle strutture distributive medie e grandi risultano per il Comune di Marene dalla tabella di compatibilità contenuta nella D.C.C. dei criteri n. 17 del 17/04/2007.

1. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra, il trasferimento e le variazioni di superficie, sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, come precisato all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, che si intende qui integralmente riportato.

## 2. OPERATIVITA' NEL SETTORE

a. L'Amministrazione Comunale non potrà rilasciare Permesso di Costruire ed Autorizzazioni di medie strutture di vendita se l'area individuata nella tavola di P.R.G.C. con il simbolo TL2/c non è stata prima sottoposta a progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) ai sensi dell'art. 29, c. 3 bis della D.C.R. 59-10831/2006 che contenga apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della citata D.C.R.

b. L'approvazione dei progetti, le nuove aperture di attività commerciali, i trasferimenti, gli ampliamenti, le modifiche o l'aggiunta di settore merceologico sono subordinati alla presentazione di uno studio di impatto ambientale sulla viabilità (art. 27 della D.C.R. n. 59-10831/2006) quando la superficie di vendita sia superiore a m<sup>2</sup> 900 se insediata nelle localizzazioni periferiche L2 e superiore a m<sup>2</sup> 1.800 se insediata negli addensamenti A1 e nelle localizzazioni urbane L1.

L'istanza di autorizzazione per medie strutture di vendita deve essere presentata al Comune secondo le indicazioni dell'allegato B della D.G.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

c. Fatte salve le disposizioni urbanistiche ed edilizie contemplate dalle N.T.A. in vigore, le attività commerciali vengono disciplinate ed ammesse nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C., nel rispetto delle disposizioni indicate al successivo punto 3.

~~d. Per le attività di cui alla presente delibera, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli esercizi commerciali di vicinato e per quanto attiene alle medie e grandi strutture è quantificato secondo i parametri dalla tabella riportata all'art. 25 della citata D.C.R. che qui si intende integralmente riportata.~~

**d. Gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali e/o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono subordinati alla dotazione di aree a standard e parcheggio come prescritto al precedente art. 14, cc. 6, 7 e 8.**

e. Nel centro storico, contemporaneamente all'apertura di esercizi di vendita verrà concordata con l'Amministrazione Comunale anche la possibilità di fruizione di vie e piazze pubbliche per i parcheggi e/o la mobilità della clientela.

f. Saranno ammessi in un solo esercizio oltre alle attività commerciali anche altri servizi.

g. Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme richiamate dalla D.C.R. 59-10831/2006 e seguiranno le seguenti disposizioni.

1) per gli esercizi di vicinato:

Con semplice comunicazione, con effetto trascorsi i 30 gg., previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici.

2) per medie strutture di vendita:

Le autorizzazioni all'ampliamento saranno rilasciate dal Comune in contemporanea con il Permesso di costruire.

3) per grandi strutture di vendita:

Il permesso all'apertura di grandi strutture di vendita sarà rilasciato dalla Regione Piemonte Direzione Commercio ed Artigianato.

h. Le domande di autorizzazioni all'apertura di una media e/o grande struttura di vendita che preveda la concentrazione di preesistenti medie strutture con

l'assunzione del personale dipendente avranno la priorità sulle domande pervenute. Le autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita saranno rilasciate nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27 e 31 della D.C.R. citata.

- i. Il rilascio delle nuove autorizzazioni e contemporanei Permessi di Costruire saranno soggetti, oltre agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, anche al pagamento di un onere aggiuntivo computato in una percentuale tra il 30% ed il 50% degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 15, c. 11 bis della D.C.R. 59-10831/2006.
- j. Le istanze pervenute al Comune saranno esaminate e sarà dato il riscontro entro 90 giorni dalla data del protocollo di arrivo.
- k. È ammesso il trasferimento di esercizi di vendita, nell'ambito del territorio comunale solo ed esclusivamente nelle zone ammesse dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..
- l. In tutte le aree omogenee del P.R.G.C., sia residenziali che produttive, artigianali ed industriali confermate saranno ammesse tipologie di strutture distributive i cui esercizi potranno avere una superficie di vendita fino a m<sup>2</sup> 150.
- m. Nelle comunicazioni di apertura di esercizi commerciali di cui all'art. 15 c. 3, lett. b della D.C.R. 59-1831/2006, va posta attenzione al numero di esercizi commerciali che si andranno ad insediare tenendo conto che se nello stesso edificio o più edifici dotati di spazi e servizi comuni funzionali agli esercizi stessi, la superficie di vendita supera i m<sup>2</sup> 150 consentiti, verrà configurata la tipologia di centro commerciale, quindi non potrà essere ammessa.
- n. Se gli esercizi commerciali che si andranno ad insediare saranno separati da spazi pubblici, vie o piazze non si configurerà il centro commerciale ai sensi

dell'art. 6, c. 1/bis della D.C.R. 59-10831/2006, quindi potranno essere ammessi.

- o. Non si configura il centro commerciale qualora la sequenza di esercizi commerciali si trovano in un addensamento commerciale.

### 3. TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE NELLE AREE OMOGENEE

~~L'insediamento delle attività del Commercio al dettaglio in sede fissa viene ammesso per le seguenti tipologie di strutture distributive nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C.~~

**In tutte le aree omogenee individuate dal P.R.G.C. e dettagliatamente sotto descritte, oltre alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, viene anche ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come previsto e disciplinato dalle L.R. n. 38 del 29.12.2006 e con le modalità e limitazioni sotto indicate.**

In tutte le aree omogenee A, B, C, sono ammessi in autoriconoscimento le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, secondo le disposizioni e con le modalità di cui all'art. 14, c. 4 della D.C.R. 59-10831/06 **e s.m.i.**

#### I - Nell'AREA "A" O CENTRO STORICO:-

Tipologie di strutture distributive ammesse:

##### **a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- a.2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup>, con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 **e s.m.i.**, così come ~~modificata~~ e precedentemente riportata;

##### **b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

- b.1) In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto e **disciplinato** dall'art. 14 delle presenti N.T.A. e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006 c. 7 **seguendo le disposizioni delle tabelle contenuta nello stesso articolo;**
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
- a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
  - a introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

## II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

### **a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

### **b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

b.1 **In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A.;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
- a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e **s.m.i.**;
  - ad introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

## III - Nelle AREE "C", "D", "D4-TL2 e "De"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

### **a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

a.2 conferma degli esercizi di vendita esistenti con possibilità di ampliamento fisiologico di cui all'art. 15, c. 9 della D.C.R. 59-10831/2006 e **s.m.i.**;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e ~~dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006~~ a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e **s.m.i.**

IV – Nell'AREA PRODUTTIVA D4 SUB-AREA "TL2/c"

Tipologia di strutture distributive ammesse per la sub-area TL2/c:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- a.2 esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup> con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e **s.m.i.**, come modificata e precedentemente riportata;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. ~~e dall'art. 25 D.C.R. 59-10831/2006~~ a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e **s.m.i.**

V - Nelle AREE “S”

Tipologie di strutture distributive ammesse:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

**b.1 In tutte le aree sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

**Entrambe le attività dovranno essere convenzionate** con il Comune per servizio collettivo e di supporto alle attività sportive e di svago;

Prescrizioni:

- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.

VI – Nelle AREE “E”, “En”, “EIA”, ”IEn”

- Non sono ammessi esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa **ed attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** nelle aree E, En, EIA ed IEn.

AREE RESIDENZIALI  
ESISTENTI CON CARATTERI-  
STICHE STORICHE.

ART. 15  
ART. 16  
N.T.A.

A

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 104.487.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, terziario quali ristoranti, albergo, hotel, centro benessere, sale per seminari, convegni, mostre ed esposizioni anche permanenti, conferenze, ricevimenti e quanto attinente all'ambito turistico-ricettivo e locali pertinenti (servizi wc, magazzini, cucine, ecc.), depositi non agricoli, autorimesse, recinzioni.
- PR1 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 3.122.=
- PR2 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 2.595.=
- **PR7 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 668.=**

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria: preesistente
- rapporto di copertura : preesistente o art. 16 N.T.A.
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire – D.I.A. - Piani di Recupero.

**Prescrizioni:**

- Incremento di volume o di superficie utile lorda del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, con un limite massimo di m<sup>3</sup> 100;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse** e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.  
Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- Recupero "Castello di Marene" ed interventi ammessi, vedasi art. 16 cap. B.

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO, SOSTITUZIONE E  
DI NUOVO IMPIANTO

ARTT. 15 - 18  
20 N.T.A.

C1

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 944.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 82.540=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 187.575.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio (non nocivo e non molesto) complessi ricettivi, per lo svago e terziario in genere.
- ECO 6 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 1.721.=
- SUE 11 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 23.335.= suddiviso in:
  - SUE 11a Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 15.235.=
  - SUE 11b Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 8.100.=
- SUE 20 (UL) Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 9.330.=
- SUE 25 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 6.395.=
- SUE 28 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 17.608.=
- SUE 27 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 9.792.=
- SUE 33 Ct1 - Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 9.515.=
- PR6 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 1.806.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,10 pari a 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:m 9,30
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A. (\*)
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.
- piani fuori terra : n° 2 + 1 piano sottotetto

(\*) con possibilità di rettifica di allineamenti (vedi art. 39)

Per il PR. 6 vedasi disposizioni all'art. 18, p.to 5 N.T.A.

**C) Nella sub area "Ct1"** le strutture produttive esistenti a "vela" possono essere recuperate ai sottoindicati usi, purché compatibili con il piano di zonizzazione acustica:

- attività di commercio al dettaglio in sede fissa nei limiti e con le prescrizioni indicate dall'art. 40 N.T.A.;
- attività di supporto alla persona;
- attività sanitarie, sportive, tempo libero compatibile con la struttura;
- attività direzionali, finanziarie, banche ed assicurazioni;
- attività di servizio collettivo purché compatibili con l'ambiente circostante.

La restante porzione di superficie territoriale del S.U.E. 33 destinata alla residenza potrà essere edificata con i seguenti parametri massimi:

- Indice di densità edilizia territoriale m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,50 pari a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.
- Altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 12,00 R.E. art.13
- Altezza massima linea di gronda m. 10,50
- Piano fuori terra n° 3 + 1 piano sottotetto
- Rapporto di copertura fondiario 40%
- Monetizzazione delle aree a servizio massimo 40%

**D) Condizioni di intervento**

- Interventi diretti con permesso di costruire.
- In presenza di SUE e/o ECO l'indice di densità edilizia m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale. Per il SUE 33-Ct 1 l'indice di densità edilizia territoriale é m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,50.
- L'attuazione della sub-area ECO 6 è vincolata alla realizzazione del collegamento con la strada di via Galvagno attraverso l'area in dismissione al comune e la strada prevista indicata in cartografia.
- Nei SUE 33 e 25 la tipologia e copertura dei fabbricati potranno essere anche a tetto piano o comunque inclinati se rivolti ad obiettivi di ecosostenibilità degli interventi in deroga all'art. 11 delle presenti N.T.A.

- Per i S.U.E. 33, 25 e 11b il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato al preventivo trasferimento dell'attività produttiva ora insediata nel sub-ambito Ct1 (Bertola s.r.l.) in altro sito.
- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l'area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell'art. 18.

### **Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- ~~Sono ammessi ampliamenti del 20% del volume o della superficie utile lorda per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.~~ **Sono ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.**
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa **e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse** e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- Si subordina l'approvazione del S.U.E. 11 e 25 alla compatibilità acustica dell'area edificanda, introducendo, se necessario maggiori arretramenti e fasce alberate di protezione a confine con l'area produttiva D2.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO, SOSTITUZIONE E  
DI NUOVO IMPIANTO

ARTT. 15 - 18  
20 N.T.A.

C2

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 664.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 56.570.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 442.457. =
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- ECO 8 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 10.505.=
- SUE 8 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 7.517.=
- SUE 9 (UL) Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 8.456.=
- SUE 21 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 40.179.=
- SUE 30 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 4.795.=
- PR3 Sup. Territoriale : m<sup>2</sup> 1.664.=
- PR4 Sup. Territoriale : m<sup>2</sup> 1.943.=
- PR5 Sup. Territoriale : m<sup>2</sup> 972.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,10 pari a 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 7,50
- altezza dei fabbr. ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 9,30
- piani fuori terra : n° 2 + 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A. (\*)
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

(\*) con possibilità di rettifica di allineamenti (vedi art. 39)

**C) Nella zona C2, il S.U.E. 30, destinato alla residenza potrà essere edificato utilizzando:**

- indice di densità edilizia territoriale pari a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,50 pari a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.
- altezza massima fuori terra dei fabbricati: m. 7,50 alla linea di gronda o m. 9,30 misurati ai sensi dell'art. 13 del R.E.
- piano fuori terra: n° 2 + 1 piano sottotetto
- rapporto di copertura fondiario: 40%
- le aree a servizi non sono monetizzabili.

**D) Nella zona C2, l' E.C.O. 8, potrà essere edificato utilizzando:**

- indice di densità edilizia territoriale pari a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70 pari a 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.
- altezza massima fuori terra dei fabbricati: m. 7,50 alla linea di gronda o m. 9,30 misurati ai sensi dell'art. 13 del R.E.
- piano fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto
- rapporto di copertura fondiario: 40%.

Per il PR.3 , il PR. 4 e il PR. 5 vedasi disposizioni all'art. 18, p.to 5 N.T.A.

**E) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

In presenza di SUE e/o ECO l'indice di densità edilizia m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,10 sulla superficie territoriale, fatta eccezione per S.U.E. 30 ed E.C.O. 8.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.

- ~~— Sono ammessi ampliamenti del 20% del volume o della superficie utile lorda per miglioramenti igienico sanitari e funzionali. Sono ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.~~
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono** ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
  - Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A..
  - In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO, SOSTITUZIONE E  
DI NUOVO IMPIANTO

ARTT. 15 - 18  
20 N.T.A.

C3

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 44.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 3.883.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 12.168=
- destinazioni d'uso ammesse : piano terra riservato ad attività connesse con artigianato, di servizio alla persona e attività commerciali, terziarie e ricettive, residenziali o accessorie alla residenza; piano primo, abitazione e quanto ammesso nella zona C.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2,50 pari a 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.
- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 9,30
- piani fuori terra : n° 2 + 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini sul lato opposto alla piazza: m. 5,00 - art. 18 N.T.A.
- distacchi dai confini sui lati perpendicolari alla piazza : vedasi art. 18 N.T.A.
- distacchi dal sedime pubblico: vedasi art. 18 N.T.A.
- sistema di costruzione a tipologia continua

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire - Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- ~~Sono ammessi ampliamenti del 20% del volume o della superficie utile lorda per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.~~ **Sono ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.**
- Sistema di costruzione a tipologia continua.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.**
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l'area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell'art. 18.

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E DI NUOVO IMPIANTO

ARTT. 15 - 18  
20 N.T.A.

C 4

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 60 =
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 3.750 =
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 12.218.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio (non nocivo e non molesto).
- SUE 17 (UL) Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 12.218.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> 1,10 pari a 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda : m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 9,30
- piani fuori terra : n° 2 + 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A. (\*)
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

(\*) con possibilità di rettifica di allineamenti (vedi art. 39)

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire.

In presenza di SUE l'indice di densità edilizia m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- ~~Sono ammessi ampliamenti del 20% del volume o della superficie utile lorda per miglioramenti igienico sanitari e funzionali. Sono ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.~~
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di **alimenti e bevande** sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO, SOSTITUZIONE E  
DI NUOVO IMPIANTO

ARTT. 15 - 18  
20 N.T.A.

C 5

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 25.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 2.277.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 3.528.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), strutture didattiche, religiose di culto, servizi accessori, pertinenze ed infrastrutturali finalizzati a destinazione d'uso per Comunità di recupero tossicodipendenti.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> 1,50 pari a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda : m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3 : m. 9,30
- piani fuori terra : n° 2
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- ~~Sono ammessi ampliamenti del 20% del volume o della superficie utile lorda per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.~~ **Sono ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.**
- Le opere eseguite sono classificate "opere di interesse generale realizzate da Enti Istituzionalmente competenti" (art. 17, comma 3, lett. c) D.P.R. 380 del 06.06.2001).
- Eventuali alienazioni dei predetti immobili, qualora il preventivo cambio di destinazione d'uso venisse ammesso, dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione ed il relativo contributo del costo di costruzione
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate** ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- Si richiamano i disposti L. 05/02/1992 n° 104.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 – 23 - 24 -25 N.T.A.	<b>D4</b>
---	----------------------------------	-----------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 16.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> ~~91.056.~~ **91.773=**
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> ~~518.910~~ **520.345.=** di cui: SUE 22 m<sup>2</sup> 80.051;  
TL2-SUE 24 m<sup>2</sup> 70.860.
- destinazioni d'uso ammesse: impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio, attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa **e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** ai sensi dell'art. 40 N.T.A.  
Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile netta residenziale max, di 200 m<sup>2</sup>. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio ~~sia al minuto che~~ all'ingrosso. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50%
- uffici 5% della Sup.utile netta
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 12,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalla ex SS 662 : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali: m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Per la restante D4 interventi con ECO, SUE, permesso a costruire secondo le indicazioni cartografiche.

Dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.

Attività di commercio al dettaglio in sede fissa **e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono** ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A., esclusa l'area perimetrata dal S.U.E. 22.

**Prescrizioni:**

La dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, contemplata all'art. 21 della L.R. 56/77 è prevista nel 20% della superficie territoriale del S.U.E.

In presenza di attività commerciali, terziarie in genere, la dotazione minima di aree a servizi dovrà corrispondere a quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, punto 3, della L.R. 56/77 e da quanto precisato dalla D.C.R. 59-10831/2006.

La regolamentazione delle aree di sosta, così come previsto all'art. 26 della D.C.R. 59-10831/2006 verrà valutato per ogni singolo intervento.

Dovrà essere prodotto studio di impatto ambientale sulla viabilità secondo l'art. 27 della D.C.R. 59-10831/2006 e studio di impatto economico ambientale a norma dell'art. 16, c. 2 della citata D.C.R.

Il traffico veicolare sulla strada di via Famolassi è consentito esclusivamente a senso unico dalla strada SP ex 662 verso l'interno.

Le aree a servizi individuate in cartografia SZ con il n° 53 e 68 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Il S.U.E. 22 dovrà essere organizzato in modo tale che i lati nord ed ovest dello stesso abbiano una fascia di verde alberato ad alto fusto e cespugliame autoctoni al fine di mitigare l'impatto visivo dalla S.P. 165 detta "La Reale".

In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

- per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

**A) Nella sub-area TL2 (SUE 24), sono ammesse le seguenti attività:**

- attività commerciali per vendita in sede fissa con superficie sino a 150 m<sup>2</sup>; attività commerciali per vendita all'ingrosso; esposizioni di merci di ogni genere; attività di somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavole calde, pizzerie ristoranti, ecc.) e attività ricettive (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc.); attività di magazzino, stoccaggio, logistica e distribuzione di prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali, per l'agricoltura e per le attività produttive in genere, purché non nocivi e non molesti; attività di noleggio macchine, attrezzature, veicoli, ecc., rimessaggio di veicoli, ecc.;
- attività di supporto al commercio; servizi sociali e attività di supporto alla persona; attrezzature varie (sanitarie, sportive, tempo libero, palestre, ecc.); uffici e studi professionali, ambulatori medici, ecc.; attività finanziarie, banche, assicurazioni, ecc.; sedi istituzionali e rappresentative; attività artigianali non nocive e non moleste collegate e di supporto all'attività di commercio principale o alle attività ammesse di cui sopra; abitazioni per il custode e/o il proprietario nei limiti sotto indicati.

**Nel comparto TL2/c oltre alle attività ammesse sopra richiamate vengono ammesse:**

- attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, queste ultime da realizzarsi esclusivamente in edifici posti nell'apposito ambito individuato ai sensi delle disposizioni normative sul commercio di cui all'art. 40 delle presenti norme,

**B) Caratteristiche edificatorie della sub-area TL2**

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50% verificato sull'intera area soggetta a S.U.E.;
- indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40 pari a 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della S.u.l.
- altezza massima fabbricati linea di gronda : m.10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3 : m 12,00
- distacchi dai confini : m 5,00 – art. 38 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662) : m 17,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165) : m 10,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m 10,00 – art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento della sub-area TL2, S.U.E. 24**

- l'attuazione avverrà previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo unico realizzabile in più comparti funzionali;
- in presenza di attività commerciali all'ingrosso e di servizio in genere, la dotazione minima di aree a servizi dovrà corrispondere a quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, punto 2, della L.R. 56/77;
- in presenza di attività terziarie e di commercio in sede fissa con vendita al dettaglio la dotazione minima di servizio dovrà corrispondere a quanto stabilito dall'art. 26 della D.C.R. 59-10831/2006 in relazione a quanto necessario per ogni singolo intervento edificatorio in relazione alla specifica destinazione d'uso.
- in presenza di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere preliminarmente prodotto uno studio di impatto economico ed ambientale a norma dell'art. 16, comma 2 della citata Delibera; dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 40.
- Per gli interventi relativi a medie e grandi strutture commerciali di vendita in sub-area TL2/c si dovrà far riferimento all'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e alla relativa tabella del fabbisogno dei posti a parcheggio, che qui si intende integralmente riportata.
- I relativi standards dovranno essere verificati nello specifico ambito TL2/c.
- Per le medie e grandi strutture di vendita il Permesso di Costruire e l'autorizzazione commerciale saranno rilasciate contemporaneamente previa Valutazione di Impatto Ambientale nei casi previsti dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i..
- dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 s.m.i.
- per le strutture aventi destinazione d'uso connesse al ristoro e alla ricettività (bar, ristoranti, alberghi, bed & breakfast) la dotazione di aree a servizi dovrà essere commisurata alla dotazione di superficie lorda di pavimento, così come precisato all'art. 14, p. 7 delle N.T.A.
- con l'eventuale inserimento di attività rumorose si dovranno realizzare barriere frangisuono realizzate con alberature di alto fusto sul perimetro delle rispettive proprietà.

Tutta la sub-area TL2 avrà unico accesso alla viabilità provinciale mediante innesto sulla rotatoria posta all'incrocio tra la S.P. 662 e la S.P. 165, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione della Provincia di Cuneo e dall'Amministrazione del Comune di Marene con apposito accordo di programma e con il contributo economico dei proponenti il S.U.E della sub-area TL2.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 22 - 23 - 24  
N.T.A.

**D7**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 146.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> ~~29.489.~~ **23.673**=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> **81.719**.= di cui ECO 2 - Dr1: m<sup>2</sup> **29.653**.=  
di cui SUE 23 - Dr 2 : m<sup>2</sup> **52.066**.=

Nella **sub area "Dr1"** sono ammessi esclusivamente impianti terziari per attività ricettive, assistenziali, sanitari ed alberghiere eseguite da enti pubblici o da privati. Residenze per esclusivo uso del personale operante con un massimo di sup. utile netta di m<sup>2</sup> 1.000.

Caratteristiche edificatorie Dr1

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00
- rapporto di copertura territoriale : 30%
- volume ammissibile "Dr1" : m<sup>3</sup> 46.000
- altezza massima fabbricati R.E. art.13 c.3 : m. 12,00 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

Nella **sub area "Dr2"** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio, attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** ai sensi dell'art. 40 N.T.A., uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta, alloggi del proprietario e/o del custode, con superficie utile netta residenziale max, di 200 m<sup>2</sup>, servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione, immagazzinaggio a servizio del commercio.

**Non è ammesso l'insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali.**

**Le attività produttive devono essere conformi alle normative ambientali, tra cui il D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti, la L. 447/95 e s.m.i. per le emissioni sonore, nonché a quelle di sicurezza industriale e prevenzione dei rischi.**

Caratteristiche edificatorie Dr2

- ~~indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00 pari a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie utile lorda.~~
- rapporto di copertura fondiaria : ~~60%~~ **50%**
- ~~rapporto di copertura fondiario per la residenza degli operatori: 5%~~
- ~~rapporto di copertura fondiario per gli uffici : 5%~~
- **altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 8,00**
- ~~altezza massima dei fabbricati ai sensi R.E. art.13 c.3 : m. 12,00~~ **10,00** (3 piani fuori terra) se assimilabili alla residenza
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**B) Condizioni di intervento**

- Per la sub-area Dr1 intervento con ECO ai sensi art. 49, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Per la sub-area Dr2 e intervento con SUE.

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la dotazione di parcheggi meglio definite dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A..
- La regolamentazione delle aree di sosta, così come previsto all'art. 26 della D.C.R. 563-13414/99 verrà valutato per ogni singolo intervento.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate** ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Il traffico veicolare sulla strada di via Famolassi è consentito esclusivamente a senso unico dalla strada SP 662 verso l'interno.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26.09.05. Inoltre non saranno ammessi nuovi accessi diretti sulla S.P. 662 dalla sub-area Dt1.
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- Le aree a servizi individuate in cartografia "SZ" con il n° 422, 118 e 115 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma acustico protettivo.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- Ogni ulteriore intervento da realizzarsi nella sub-area Dr1 dovrà essere preceduto da piantumazione con alberi di alto fusto e cespugliame autoctono nell'area a verde privato individuato con Vp 5 tangente l'area a servizi SZ 68 (in area produttiva D4) e documentato in sede di richiesta di P. di C..
- Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.
- **Nel rispetto delle norme del c.c. in materia di piantagioni è prescritta la realizzazione di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.**
- **In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.**

AREA AGRICOLA DI INTERESSE  
AMBIENTALE

ART. 30  
N.T.A.

EIA

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 4 . =
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 550.355. =
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : art. 28, c. 6
- rapporto di copertura : art. 28, c. 9
- altezza massima : max 7 m. alla linea di gronda
- distacchi dai confini : art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

**C) Condizioni di intervento**

- interventi diretti con Permesso di Costruire

**Prescrizioni**

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione
- Sono ammessi edifici pertinenziali secondo quanto prescritto dall'art. 7 limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine, alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative.
- Ampliamento: 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti.
- ~~E' fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle costruzioni di attenersi a quanto prescritto all'art. 11 delle N.T.A. per le aree residenziali al fine di raggiungere un risultato estetico caratteristico dei luoghi consono all'ambiente da salvaguardare, in particolare~~

**Tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:**

- per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo "fatto a mano" a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;

- per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in

**muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali., qualora la pendenza della copertura non consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.**

**Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.**

- Vale quanto detto all'art. 32 del Regolamento Edilizio. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.
- Trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
A	3	1.852		1.852		1.852			
“	4	2.050		2.050		2050			
“	5	803		803				803	
“	6	573		573		573			
“	7	842		842			842		
“	8	756		756		756			
“	9	232		232			232		
“	10	104		104		104			
“	11	512		512		512			
“	12	7.348		7.348			7.348		
“	13	3.947		3.947		3.947			
“	14	504		504				504	
C1	16	925		925		925			
C2	17	514		514		514			
“	18	12.197		12.197	12.197				
“	19	411		411			411		
“	20	551		551				551	
C3	21	5.610		5.610				5.610	
C2	22	59		59		59			
“	23	272		272				272	

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup> così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2	24	3.752		3.752	3.752				
“	25	4.543		4.543			4.543		
“	26	3.554		3.554				3.554	
“	27	337		337			337		
“	28	322		322			322		
“	29	410		410		410			
“	30	292		292				292	
“	33	770		770				770	
“	34	2.990		2.990		2.990			
C2 – SUE 9	35	1.262		1.262			1.262		
S5	36	6.190		6.190				6.190	
S1	38		4.625	4.625			4.625		
“	61		12.932	12.932			12.932		
C2 – ECO 5	62		143	143				143	
S4	63		11.252	11.252			11.252		
“	64	31.900		31.900			31.900		
C4	65	180		180				180	
S5	66	7.867		7.867		7.867			
“	67	2.116		2.116		2.116			
C4	71	490		490		490			

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup> così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C4	72	1.320		1.320			1.320		
S6	73	774		774		774			
“	74		6.600	6.600		6.600			
A	81	198		198				198	
“	82	207		207				207	
“	83	81		81			81		
“	84	360		360			360		
C1	85	235		235				235	
“	86	44		44		44			
“	88	312		312				312	
“	89	156		156				156	
C2 – S.U.E. 9	90	233		233				233	
C2	94	1.405		1.405			1.405		
“	95	400		400				400	
C2	98	200		200				200	
C2 – S.U.E. 21	99		2.206	2.206			2.206		
C2 – S.U.E. 21	100		626	626				626	
C2 – S.U.E. 21	101		842	842				842	
C2	102	89		89				89	

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1 - S.U.E. 20	104	1.474		1.474			1.474		
C1	105	1.332		1.332				1.332	
C1 - S.U.E. 15	106		391	391			391		
C1 - S.U.E. 33	107		1.021	1.021			1.021		
C1 - S.U.E. 11	108		1.065	1.065			1.065		
“	109		2.069	2.069			2.069		
“	110		1.736	1.736			1.736		
C2	120	1.109		1.109		1.109			
C5	121		526	526				526	
C1 - S.U.E. 33	130 *		2.245 *	2.245 *	2.245 *				
C1 - S.U.E. 20	132	569		569				569	
C2 - S.U.E. 21	133 *		1.503 *	1.503 *	1.503 *				
C5	134 *		299 *	299 *			299 *		
C1 - S.U.E. 11	135 *		1.864 *	1.864 *		1.864 *			
C2 - S.U.E. 30	136	424		424		424			
C2	137 *		1.037 *	1.037 *		1.037 *			
C1 - S.U.E. 28	138 *		449 *	449 *	449 *				

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1 – S.U.E. 20	139 *		807 *	807 *	807 *				
C1	160 *		450 *	450 *	450 *				
C1 - S.U.E. 28	161		260	260				260	
“	162		3.082	3.082			3.082		
“	163		390	390			390		
“	164		1.194	1.194				1.194	
C1 - S.U.E. 27	165 *		621	621	621				
C2 –S.U.E. 21	166		1.964	1.964			1.964		
C2 – S.U.E. 21	168		550	550			550		
“	169 *		4.586 *	4.586 *	4.586 *				
C1 – S.U.E. 25	171		1.176	1.176			1.176		
“	172 *		774 *	774 *		774 *			
C1 – S.U.E. 33	173		684	684			684		
“	175		306	306				306	

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1-S.U.E. 27	177		891	891		891			
“	178		746	746		746			
“	179		742	742				742	
C2-S.U.E. 8	180		690	690				690	
Tr	181	1.694		1.694				1.694	
“	182		4.541	4.541				4.541	
C2-S.U.E. 8	183 *		410 *	410 *				410 *	
C2	184		241	241				241	
<b>S7</b>	<b>185</b>		<b>790</b>	<b>790</b>		<b>790</b>			
<b>TOTALE</b>		113.705	<del>84.484</del> <b>85.274</b>	<del>198.189</del> <b>198.979</b>	26.610	<del>39.428</del> <b>40.218</b>	97.279	34.872	

\* aree a servizi non individuate in cartografia

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**( Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D1	41	1.840		1.840					1.840
D2	45		894	894					894
D3	47	2.954		2.954					2.954
D4	49	679		679					679
“	50	1.308		1.308					1.308
“	51	637		637					637
D4	52	348		348					348
D4- S.U.E. 22	53		2.130	2.130					2.130
D4	54	255		255					255
”	55	974		974					974
”	56	1.460		1.460					1.460
”	57	1.227		1.227					1.227
”	58	1.162		1.162					1.162
D4	59		860	860					860
D4	68		3.994	3.994					3.994
D5-SUE 19	69		742	742					742
D7-Dr1-ECO2	70	3.252		3.252					3.252
D5 - SUE 19	75		6.760	6.760					6.760
“	77		1.400	1.400					1.400

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**( Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D5 - SUE 19	78		1.400	1.400					1.400
D4 -SUE 22	79		5.870	5.870					5.870
D4	92	1.434	<b>1.434</b>	1.434					1.434
D5 - SUE 19	93	1.221		1.221					1.221
„	94		3.397	3.397					3.397
„	95		6.760	6.760					6.760
D1	96	2.412		2.412					2.412
D7-Dr2 -SUE 23	115		<del>6.285</del> <b>6.180</b>	<del>6.285</del> <b>6.180</b>					<del>6.285</del> <b>6.180</b>
D7-Dr2 - SUE 23	117	-	<del>1.026</del> <b>4.525</b> -	<del>1.026</del> <b>4.525</b> -	-	-	-	-	<del>1.026</del> <b>4.525</b> -
D7-Dr1- ECO2	118		1.410	1.410					1.410
<del>D7-Dr2 -SUE 23</del>	<del>122</del> -	-	<del>3.027</del> -	<del>3.027</del> -	-	-	-	-	<del>3.027</del> -
D6	123		1.214	1.214					1.214
D2	124 *		4.940 *	4.940 *					4.940 *
D2-SUE 1	125		2.734	2.734					2.734
D4-TL2/c - SUE 24	126 *		6.000 *	6.000 *					6.000 *

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**( Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D4	127 *		17.004 *	17.004 *					17.004 *
D5	129 *		1.993 *	1.993 *					1.993 *
D2-SUE 26	141		1.332	1.332					1.332
D4 - SUE 22	142 *		8.010 *	8.010 *					8.010 *
D2-SUE 26	144 *		992 *	992 *					992 *
D4-TL2-SUE24	145 *		8.172 *	8.172 *					8.172 *
D5 ECO 7	146		1.039	1.039					1.039
Dc2	147	250		250					250
“	148 *		1.296 *	1.296 *					1.296 *
Dc1	149	308		308					308
“	150 *		555 *	555 *					555 *
D7 Dr1-ECO2	151		4.040	4.040					4.040
		<del>21.721</del>							
TOTALE		<b>20.287</b>	<del>105.276</del> <b>107.077</b>	<del>126.997</del> <b>127.364</b>	/	/			<del>126.997</del> <b>128.364</b>

\* aree a servizi non individuate in cartografia



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

**COMUNE DI MARENE****PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**Variante n° 31**  
**Variante Parziale al P.R.G.C.**  
**ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA al progetto preliminare****Premessa: interventi oggetto della Variante Parziale al P.R.G.C.**

La Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i. interviene sul P.R.G.C. e sulle relative N.T.A. limitatamente ai seguenti argomenti:

- A- *Integrazione parziale e precisazioni delle tipologie di interventi ammessi in area produttiva D7 sub-area Dr2- S.U.E. n. 23.*
- B- *Individuazione dell'area a servizi collettivi SC 185 in una nuova area S7.*
- C- *Modifica interventi sul patrimonio edilizio programmati dal P.R.G.C. nell'area residenziale del centro storico "A" relativi a :*

C.1. Edificio catastalmente individuato con il mapp. 86 del F 16 ammettendo un intervento di "ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento della S.U.L. residenziale del 20% sino ad un massimo di mc 100, esclusa la demolizione di cui all'art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/01".

C.2 individuazione area da assoggettare a Piano di Recupero comprendente le particelle catastali n. 1084, 1074 e 887 del Foglio 16.

C.3 eliminazione dell'indicazione di area di servizio SC8 in area omogenea centro storico A con cambio dell'intervento edilizio programmato sul fabbricato posizionato catastalmente sul mapp. 98 del F. 16, da "manutenzione ordinaria e/o straordinaria" a "ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento della S.U.L. residenziale del 20% sino ad un massimo di mc. 100, esclusa la demolizione di cui all'art. 3 c. 1 del D.P.R. 380/01". Contemporaneamente vengono aggiornate le tavole del P.R.G.C. riportando lo stato di fatto dell'area circostante, con la conseguente modifica delle superfici delle aree a servizi SV7 ed SP81.

C.4 individuazione sulla cartografia del centro storico della "Villa Grosso di Grana" come "Edificio sottoposto alla tutela del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – intervento di restauro monumentale"

*D- Integrazioni e modifiche alle disposizioni della normativa tecnica per la gestione del P.R.G.C. relativa a:*

D.1 Art. 12, lett. D) – Incremento una-tantum – precisazioni.

D.2 Art. 14 p. 5, c. 5 delle N.T.A.: modifica con inserimento della riduzione della quantità di aree a servizio per gli interventi edilizi in aree residenziali di completamento "C".

Art. 14 c. 7 delle N.T.A. – integrazione con inserimento nella normativa delle disposizioni per il fabbisogno di aree a parcheggio relative all'attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Art. 14 c. 11 delle N.T.A. – integrazione con inserimento nella normativa delle precisazioni riguardanti le aree S6 ed S7.

D.3 Art. 15, c. 5 – aree a destinazione residenziale- disposizioni generali- precisazioni per gli ampliamenti ammessi sino al 20% della volumetria residenziale.

D.4 Art. 16 lett. B), c. 6, p. 4 delle N.T.A.: modifica con inserimento delle disposizioni che verranno emanate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici del Piemonte, relativamente al recupero della “Villa Grosso di Grana”, con propri pareri sui singoli interventi edilizi.

Art. 16 lett. F), c.1, p.2 delle N.T.A.: inserimento della “Villa Grosso di Grana” nell’elenco degli edifici individuati dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

D.5 Art. 24, c. 4 delle N.T.A.: area produttiva D7 sub-area “Dr2” con modifica parziale della tipologia degli interventi ammessi nell’area, inserimento delle limitazioni dell’altezza delle strutture a m. 8,00.

D.6 Art. 28 delle N.T.A. in vigore. Area destinata all’attività agricole – precisazioni al comma 6, volumetrie residenziali massime assentibili.

D.7 Art. 30 delle N.T.A. in vigore, precisazioni.

D.8 Art. 34 c. 1 delle N.T.A. in vigore, precisazioni.

D.9 Art. 37 delle N.T.A.: “Bassi fabbricati”- inserimento nella normativa di integrazioni e precisazioni.

D.10 Art. 40 delle N.T.A.: “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”

E- *Ampliamento area a servizi SZ 59 con la rilocalizzazione dell’area SZ 92.*

### **Situazione urbanistica e strumentazione vigente**

Il Comune di Marene è dotato di P.R.G.C. con relative N.T.A. il tutto approvato con D.G.R. n. 12-25590 del 07/10/1998.

Una 1^ Variante Strutturale al P.R.G.C. veniva approvata con D.G.R. n. 16-29971 del 2 maggio 2000.

Successivamente sono state approvate Varianti Parziali e Strutturali allo Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'art. 17, commi 7 e 8, della L. R. n° 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., più precisamente:

- VARIANTE N° 1 Vol. V1 - Area "C2" –  
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 1, c. 8, lett. a) e b) della L.R. 29.07.97 n° 41
- VARIANTE N° 2 Vol. V2 - Area "D1" –  
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 8, lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 3 Vol. V3 - Area "A" –  
Variante non Variante al P.R.G.C. per n° 3 interventi ai sensi art. 17, c. 8, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 4 Vol. V4 - Area "D4"-  
Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 5 Vol. V5 - Area "D5" –  
Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 6 Vol. V6 - Area "D4" –  
Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 8 Vol. V8 - Area "C4" e "S4" –  
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 8, lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 9 Vol. V9 - Area "E4" –  
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 8, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 10 Vol. V10 – Area "D4" -  
Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 11 Vol. V11 – Area “C1”e”C2”  
Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 12 Vol. V12 – Area “C1”  
Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 13 Vol. V13 – Area “C1”  
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. d) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 14 Vol. V14 – Area “D2”  
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c 8, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 15 Vol. V15  
Variante non Variante all’art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 16 Vol. V16  
Variante non Variante in area D4 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 17 Vol. V17  
Variante non Variante in area D4 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 18 2^ VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA  
Variante in area D4 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.G.R. n. 37-901 del 26/09/05
- VARIANTE N° 19 3^ VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA  
Variante in area D5 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.G.R. n. 38-902 del 26/09/05
- VARIANTE N° 20 Vol. V20 –  
Variante parziale agli artt. 15-27 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 21 Vol. V21 –  
Variante parziale agli artt. 14-15-17-20-23-27-39-41 delle N.T.A. e alla sub-area “Dr1” del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 22 Vol. V22 –

- Variante parziale al SUE 1 in area produttiva D2 ed all'area a servizi collettivi S1 ed integrazione all'art. 27, c. 5 delle N.T.A. ai sensi dell'art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 23 Vol. V23 –  
Variante parziale agli artt. 14-15-18-20-23-27-39-54 delle N.T.A. in vigore ai sensi dell'art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 24 Vol. V24 –  
Variante non variante per eliminazione del contrasto agli art. 18 c. 2, art. 20 c. 3 delle N.T.A. in vigore ai sensi dell'art. 17, c. 8, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 25 Vol. V25 –  
Variante parziale per adeguamento al D.G.R. 59-10831/2006 relativo all'area D4 del vigente P.R.G.C. e agli artt. 11, 20, 20bis e 58 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 26 Vol. V26 –  
Variante parziale al P.R.G.C. nella zone A, D2, D4, D5, E ed agli artt. 6, 7, 11, 14, 19, 20, 23, 28 e 34 delle N.T.A. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.  
Adozione D.C.C. n° 31 del 22.06.2007.
- VARIANTE N° 27 Variante Strutturale Generale al P.R.G.C.  
Adozione definitiva D.C.C. n° 38 del 31.07.2007 (il P.R.G.C. veniva adeguato al P.A.I.)
- VARIANTE N° 28 Variante Parziale al P.R.G.C. nelle zone A, D5, IE1, IE3, E e all'art. 15 N.T.A. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- VARIANTE N° 29 Variante in itinere alla Variante Strutturale Generale al P.R.G.C. n° 27 ai sensi dell'art. 17 c.4 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvate con D.G.R. 07/11/2011 n. 23-2819.
- VARIANTE N° 30 Variante non Variante ai sensi dell'art. 17 c. 8 dell L.R. 56/77 e s.m.i., rivolta ad eliminare i contrasti di enunciazioni – Approvate con D.C.C. n. 11 del 26/04/2012.

Con Delibera n° 65 il Consiglio Comunale in data 19/12/2000 adottava il Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3 della L.R. 19 del 08/07/1999 e veniva accolto dalla Regione Piemonte il 13/03/2001.

Successivamente sono state approvate varianti al R.E. in data 14/09/2005 con D.C.C. n. 33 accolta il 14/11/2005, in data 30/05/2006 con D.C.C. n. 9 ed accolta il 04/07/2006, in data 18/06/2010 con D.C.C. n. 18.

Il Comune di Marene risulta incluso tra i Comuni soggetti a vincolo idrogeologico D.Lgs. n° 42/2004 (ex Legge 08/08/1985 n°431) per le fasce di rispetto del corso d'acqua: Canale Grione.

Per quanto attiene alla fascia di rispetto dei canali individuati come acqua pubblica, contemplate all'art. 29 della L.R. 56/77, va sottolineato che queste fasce sono state ridotte a m. 20,00 ed autorizzate dalla Regione con l'approvazione del P.R.G.C. con D.G.R. 12-25590 del 07/10/1998.

Il Comune risulta incluso tra quelli soggetti alla tutela delle bellezze naturali e panoramiche, ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.

Non rientra nella Legge Regionale n° 17 del 11/08/1973, in ordine alle Comunità Montane.

Risulta inserito nel Circondario di Savigliano come dall'allegato C dell'art. 3.1 delle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale.

Non risulta sottoposto a vincolo militare, né ad altri particolari vincoli di Legge.

Non risulta sottoposto all'obbligo del rispetto dell'art. 89 del D.P.R. del 06.06.2001 n° 380, richiamato dalla Delibera della Giunta Regionale del 17/11/2003 n° 61-11017.

Con Delibera n° 17 del 17 aprile 2007 il Consiglio Comunale approvava i criteri per l'apertura, trasferimento e/o ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita ed individuava le aree per il commercio al dettaglio in sede fissa, così come sancito dalla D.C.R. n° 59-10831/2006.

Il commercio al dettaglio in sede fissa viene quindi ammesso nelle aree individuate sul territorio e corrispondenti anche alle aree omogenee urbanistiche, con esclusione dell'area agricola e così come indicato nell'art. 40 delle N.T.A. in vigore.

La popolazione residente alla data del 31/12/2011 è di n. 3.116 abitanti.

### **Analisi e proposte della Variante Parziale al P.R.G.C.**

L'Amministrazione Comunale sensibile alle problematiche urbanistiche ed edilizie del territorio, intende consentire alle aziende presenti di potersi ampliare facilitando ogni iter burocratico e consentendo anche nuovi insediamenti di attività purchè non nociva e non molesta.

Al riguardo, con verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 26/07/2012 lo scrivente studio veniva incaricato per la redazione di una Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Più precisamente le variazioni da introdurre nella strumentazione urbanistica comunale consistono negli argomenti elencati in premessa e che qui di seguito vengono esaminati:

*A- Integrazione parziale e precisazioni delle tipologie di interventi ammessi in area produttiva D7 sub-area Dr2- S.U.E. n. 23.*

L'area produttiva individuata cartograficamente come Dr2 - S.U.E. 23, attualmente è destinata ad accogliere insediamenti di attività terziaria e di servizio a complemento dell'area produttiva D7.

Essendo l'area anche a destinazione produttiva artigianale ed industriale, oltre che per attività terziarie, si ritiene di estendere la stessa normativa che vige per le aree produttive D e richiamate all'art. 22 delle N.T.A. in vigore.

Trovandosi la sub-area in una particolare posizione altimetrica, si ritiene di contenere le altezze delle strutture produttive a mt. 8,00.

Contemporaneamente viene rivista l'organizzazione delle infrastrutture e viene proposta una modifica alla normativa riguardante l'area.

La superficie complessiva non verrà alterata.

B- *Individuazione della nuova area a servizi collettivi SC 185 in area S7.*

Le nuove necessità legate alle telecomunicazioni rendono necessario l'individuazione di una nuova area S7 in area agricola.

Si individuerà quindi un'area a servizi collettivi SC 185 atta ad ospitare le attrezzature per l'inserimento di stazione per ripetitori della telefonia mobile.

Questo intervento comporta la modifica l'articolo 14 c. 11, art. 34 c. 1, oltre all'individuazione dell'area nella tavola dell'azzonamento.

C- *Modifica interventi sul patrimonio edilizio programmati dal P.R.G.C. nell'area residenziale di centro storico "A".*

C.1 Nella vigente tavola 3h/3b di P.R.G.C., sono individuati gli interventi programmati su ogni singolo edificio compresi nelle area residenziali di centro storico.

Al fine di consentire un adeguato ed organico recupero delle strutture non abitative esistenti e nell'ottica dello strumento urbanistico vigente di recupero della residenza, si intende modificare l'intervento ora programmato per gli edifici esistenti sulla particella catastale n. 86 del F. 16.

Verificato che non esistono elementi architettonici tali da sconsigliare interventi di ristrutturazione, si propone il cambio dell'intervento programmato da "manutenzione ordinaria e/o straordinaria" ad "interventi limitati di ristrutturazione edilizia e possibilità di ampliamento della S.U.L. residenziale del 20% sino ad un massimo di mc. 100, esclusa la demolizione di cui all'art. 3, c.1 del D.P.R. 380/2001".

Quanto sopra consentirà un idoneo recupero degli edifici adeguando i fabbricati al contesto ambientale.

C.2 Sempre in area residenziale di centro storico A, per rendere recuperabili alcuni edifici ormai fatiscenti si rende necessario il ricorso al Piano di Recupero (ai sensi dell'art. 16 p. 4 delle vigenti N.T.A.) che consenta interventi su strutture esistenti, anche con la demolizione e ricostruzione.

L'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le vigenti N.T.A. all'art. 16 consentono l'individuazione di aree da assoggettare al recupero alla residenza nell'area "A" o centro storico con un Piano di Recupero.

Viene quindi proposta l'individuazione del Piano di Recupero (PR6) nella cartografia di P.R.G.C. nella nuova Tav. 3h.3c per le aree catastalmente individuate al Foglio 16, Particelle n. 887, 1074, 1084 per un recupero alla residenza, organico e funzionale di volumetrie presenti.

C.3 Eliminazione area a servizio individuata nelle tavole di P.R.G.C. con la sigla SC8 e cambio di intervento ammesso sul fabbricato.

Nelle tavole di P.R.G.C., in area di centro storico, l'area di proprietà comunale, individuata in Catasto con la particella n. 98 del F. 16, attualmente individuata come area a servizi SC8 poiché necessaria alle esigenze collettive collegate alla vicinanza del municipio, quando la sede Municipale era il palazzo "Gallina" è andata perdendo questo ruolo e non risulta più necessaria avendo l'Amministrazione Comunale individuato un altro sito per il deposito delle attrezzature comunali.

Si propone altresì si voler modificare l'intervento edilizio programmato sul fabbricato presente nell'area in esame da "manutenzione ordinaria e/o straordinaria" a "ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento della S.U.L. residenziale del 20% sino ad un massimo di mc 100, esclusa la demolizione prevista dall'art. 3, c.1 del D.P.R. n. 380/2001".

Viene pertanto proposta l'eliminazione dell'area a servizi SC8 che misura mq. 756.

La riduzione risulta consentita dall'art. 17, c. 4 lett. b) della L.R. 56/77 che permette la riduzione di aree a servizi pari a mq 0,50 ogni abitanti.

Avendo il Comune di Marene una popolazione residente di 3.116 abitanti (al 31/12/2011) e non avendo mai apportato aumenti né riduzioni di aree a servizi con le Varianti Parziali al P.R.G.C., l'intervento proposto risulta legittimo ai sensi del citato articolo della L.R. 56/77.

Tale intervento verrebbe attuato per consentire un idoneo recupero alla residenza del fabbricato esistente che attualmente risulta in parte a magazzino e fienile.

Inoltre, in ottemperanza alla segnalazione della Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici del Piemonte con nota del 13/10/2008, pervenuta al Comune il 18/10/2008 Prot. n. 5184 con la quale s'invitava a tutelare la facciata ovest del fabbricato posizionata sulla particella catastale n. 98 del F. 16 si propone di indicare nella tavola degli interventi programmati sul patrimonio edilizio in area di centro

storico, ai sensi dell'art. 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004, il vincolo a tutela degli elementi architettonici e decorativi della facciata già previsto in legenda dalla tavola citata quali: "edifici sottoposti alla tutela del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 - intervento di restauro monumentale"

C.4 individuazione sulla cartografia del centro storico della "Villa Grosso di Grana" come "Edificio sottoposto alla tutela del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – intervento di restauro monumentale" in seguito del decreto il Ministro per i Beni e le attività culturali - Direzione Regionale del Piemonte (20/07/2012) che lo ha dichiarato di interesse culturale particolarmente importante.

*D- Integrazione e modifiche alle disposizioni della normativa tecnica per la gestione del P.R.G.C.*

*D.1 - art. 12, lett. D) delle N.T.A. – Incremento una-tantum*

Le disposizioni inserite nelle vigenti N.T.A. che consentono di incrementare una-tantum la volumetria dei fabbricati esistenti in lotti ormai saturi e privi di capacità edificatoria dove non sempre la volumetria può essere recuperata in locali e spazi esistenti adibiti ad altri usi devono consentire anche la possibilità di ampliare la superficie coperta occupata dai fabbricati esistenti, per cui nasce l'esigenza di regolamentare non solo la volumetria di ampliamento in elevazione, ma anche l'ampliamento di volumetria in orizzontale rendendo indispensabile consentire l'incremento una-tantum anche della superficie coperta.

Per una corretta e univoca lettura della norma si propone di modificare il c. 1 lettera D) dell'art. 12 delle vigenti N.T.A. così come segue:

*"1 - ~~Gli incrementi una-tantum della di volumetria residenziale e superficie coperta, e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla~~ **consentiti dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione presente normativa, sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. –2007 Variante Generale al P.R.G.C. (Varianti n. XXVII e XXIX) approvata con D.G.R. n. 23-2819 del 07.11.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 46 del 17.11.2011 e per quelle destinazioni accertabili a tale data, esclusi naturalmente gli allevamenti situati in area residenziale.**"*

*D.2 - riduzione di aree a servizio per interventi edilizi in aree residenziali di completamento C.*

L'art. 14 punto 5, c. 5 delle vigenti N.T.A. prevede la dismissione o la monetizzazione di aree a servizi nella misura di 25 mq per ogni abitante teorico insediabile per ogni nuovo intervento edilizio che venga eseguito in aree di completamento residenziale in lotti liberi o nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti eccedenti la volumetria del 20% o ancora per cambio di destinazione d'uso di strutture esistenti.

Il P.R.G.C., così come dimensionato e programmato garantisce gli standards di legge a livello generale su tutto il territorio. Per ogni ulteriore incremento di volumetria residenziale in aree di completamento, le corrispondenti aree a servizio sono già state dimensionate ed individuate sulla cartografia di P.R.G.C. Ora, per consentire alla Pubblica Amministrazione di reperire nuove aree in posizioni più strategiche e funzionali, le Norme Tecniche di attuazione predispongono all'art. 14 p. 5 la dismissione o la monetizzazione delle citate aree.

Si è riscontrato che per le aree di completamento residenziale la dismissione e/o la monetizzazione delle aree a servizi, nella misura di mq. 25 per abitante teorico insediabile, risultavano eccessivi, in quanto il tessuto urbano in dette zone è già ormai definito anche nelle infrastrutture e nelle aree per servizi generali (scuole, interesse comune, ecc.) che sono già presenti sul territorio.

Pertanto, l'Amministrazione Comunale a fronte di quanto esposto ritiene di ridurre la dotazione di aree a servizi, limitatamente agli interventi edilizi in aree residenziali di completamento, da m<sup>2</sup> 25 a m<sup>2</sup> 15 per ogni abitante teorico insediabile.

Fermo il resto.

Viene pertanto proposta la modifica del punto 5, c. 5 e del c. 6 dell'art. 14 delle N.T.A., come risulta di seguito.

*“Nel caso di interventi edificatori a destinazione residenziale in area di completamento soggetti a singolo Permesso di Costruire, la dotazione minima di aree a servizi viene stabilita in m<sup>2</sup> ~~25~~ 15 per ogni abitante teorico insediabile calcolato in riferimento alla effettiva cubatura assentita sia essa per nuova costruzione o*

ampliamento, se superiore al 20% dell'esistente, oppure modifica di destinazione d'uso, come stabilito al precedente art. 12. Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**
- **individuata nell'ambito delle aree residenziali o a servizi del concentrico;**
- **totalmente monetizzata;**

**la dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento e non concorrerà concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C.. ~~Detta disposizione avrà effetto per le istanze di Permesso di Costruire presentate dopo l'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale in itinere n° 29 alla Variante Strutturale generale. La norma di cui al presente comma ha effetto sulle richieste di titolo abilitativo a costruire prodotte al Comune dopo l'adozione della Variante n° 31 al P.R.G.C. che l'ha istituita o modificata.~~**

6 - *In aree produttive artigianali ed industriali, di nuovo impianto la dotazione minima delle aree a servizio è quella indicata dall'art. 21, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. in dipendenza degli interventi che si andranno ad operare.*

*Per gli interventi di nuova costruzione compreso l'ampliamento e di cambio di destinazione d'uso, soggetti a singolo Permesso di Costruire, in area produttiva artigianale ed industriale non di nuovo impianto, la quantificazione delle aree a servizio è determinata applicando l'indice del 10% stabilito dalla L.R. 56/77 sulla quantità teorica della superficie fondiaria occorrente per la realizzazione della superficie coperta oggetto di intervento.*

*Tale dotazione potrà essere:*

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**
- **individuata nell'ambito delle aree produttive o a servizi del concentrico;**
- **totalmente monetizzata;**
- **la dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento non concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C. e non concorrerà alla determinazione della superficie fondiaria."**

*Art. 14 c. 7 delle vigenti N.T.A. - integrazione con inserimento nella normativa delle disposizioni per il fabbisogno di aree a parcheggio relative all'attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.*

Con l'entrata in vigore della L.R. n. 38 del 29/12/2006 ed a seguito degli indirizzi di attuazione formulati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 08/02/2010 n. 85-13268 e D.G.R. 01/03/2010 n. 43-13437, si rende necessario integrare le norme tecniche di attuazione in vigore per la gestione del P.R.G.C. agli artt. 14 e 40 relativamente al fabbisogno di aree a parcheggio per consentire l'insediamento delle attività commerciali sopra richiamate.

L'art. 14 N.T.A. al comma 7 regola i fabbisogni di parcheggi relativi alle attività di Commercio al dettaglio in sede fissa.

Per un adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 38 del 29/12/2006 si propone l'eliminazione di tutto il comma 9 e la sostituzione dei primi due punti del comma 7 nell'art. 14 delle N.T.A., perché comprenda entrambe le disposizioni relative al commercio in sede fissa e alla somministrazione al pubblico e di alimenti e bevande. Il comma risulta il seguente:

~~“7 - Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e potrà essere totalmente monetizzata ove consentito dall'art. 25 delle D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831.~~

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato a secondo degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali previsti anche dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.~~

***Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e***

di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:

- e. Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup>, per quanto riguarda il fabbisogno dei posti a parcheggio, dovranno soddisfare la tabella sottostante:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- f. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268 rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologie di calcolo espresse dalla tabella che segue:

<b>SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1</b>
<i>S &lt; 25</i>	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
<i>25 &lt; S &lt; 50</i>	<i><math>N = 1 + 0,08 * (S - 25)</math></i>
<i>50 &lt; S &lt; 100</i>	<i><math>N = 3 + 0,1 * (S - 50)</math></i>
<i>S &gt; 100</i>	<i><math>N = 8 + 0,12 * (S - 100)</math></i>

<b>SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1</b>
<i>S &lt; 35</i>	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
<i>35 &lt; S &lt; 50</i>	<i><math>N = 1 + 0,08 * (S - 35)</math></i>
<i>50 &lt; S &lt; 100</i>	<i><math>N = 3 + 0,1 * (S - 50)</math></i>
<i>S &gt; 100</i>	<i><math>N = 8 + 0,12 * (S - 100)</math></i>

*g. Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree residenziali:*

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”,*
- a capacità insediativa esaurita “Area B”,*
- di completamento e di sostituzione “Area C”*

*è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee.*

*L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.*

*h. Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in*

***deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 del presente articolo.***

*La superficie lorda di pavimento relativa a:*

- *attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dell'art. 3 del D.Lgs. del 31/03/1998 n° 114;*
- *attività ricettive ed alberghi deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali bar, ristoranti e negozi in genere;*
- *attività di servizio quali locali sanitari, case di riposo, locali assistenziali deve intendersi la superficie della camera e servizio igienico, occupata dall'utente della struttura, e tutti i locali entro i quali vengono svolte le attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e negozi in genere.*

*Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:*

- *m<sup>2</sup> 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna*
- *m<sup>2</sup> 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.*

*La dotazione di aree a parcheggio pubblico stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e commisurata alla superficie di intervento, come sopra precisato, assolve alle prescrizioni dello stesso articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

*Per le attività commerciali relative alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie e grandi strutture le aree a parcheggio pubblico sono stabilite dall'art. 25 c. 3 della D.C.R. 59-10831/2006 con riferimento alla "Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio", che qui si riporta ed alla quale si rimanda per ogni singola verifica.*

*Si dà atto inoltre che eventuali future modifiche alla tabella richiamata da parte della Regione Piemonte si intendono sin d'ora ratificate."*

*Art. 14 c.11 delle vigenti N.T.A. – precisazioni riguardo alle aree S6 ed S7*

Al fine di consentire agli operatori della telefonia mobile di estendere il servizio di captazione in modo capillare sul territorio si rende necessaria la ricerca di un'area da destinare all'insediamento di un impianto di questo tipo che operi sul territorio. A tal riguardo è stata individuata un'area in parte di proprietà del Comune di Marene.

L'area proposta misura  $m^2$  790 e risulta evidenziata nella cartografia della tavola di P.R.G.C. con il simbolo S7.

L'incremento dell'area a servizio risulta fattibile in quanto la superficie dell'area a servizi S7 è di  $m^2$  790 a fronte di una superficie di  $m^2$  (3.116x0,50) =  $m^2$  1.558.

Inoltre, in seguito al previsto inserimento di una nuova area a servizi collettivi S7 si rendono necessarie delle precisazioni al c. 11 dell'art. 14 delle N.T.A. vigenti.

Pertanto, si propone la riformulazione del comma come segue:

~~“11 - L'installazione o modifica di impianti per tele-radio-telecomunicazioni ai sensi della L.R. n. 19 del 03.08.2004 e per quanto precisato dal D.P.G.R. n° 1/R del 14/04/2000 potrà avvenire esclusivamente nell'apposita area a servizi S6 fatte salve le necessarie fasce di sicurezza dai fabbricati esistenti.~~

~~—— Tale fascia di rispetto è riferita alla potenzialità dell'emittente e viene stabilita in numero 3,30 volte la distanza riportata con il simbolo “d1” nel parere emesso dall'ARPA competente, con arrotondamento per eccesso alla decina di unità con un minimo di m. 50,00.~~

~~—— Sono esclusi dal rispetto di dette disposizioni gli impianti contemplati dall'art. 4 del D.P.G.R. del 14/04/2000 n° 1/R e con le modalità individuate dall'articolo stesso come pure gli impianti la cui potenzialità irradiante sia inferiore o uguale a 5 Watt, misurata ad una distanza di m. 10 nella direzione di massimo irradamento.~~

***11 -L'installazione di impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e di impianto fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica, è consentita unicamente in apposite aree individuate dall'Amministrazione comunale. Alla data di adozione della Variante Parziale n. XXXI del P.R.G.C. risultano già individuate a tal fine le aree contrassegnate con le sigle S6 ed S7, la prima già occupata da un impianto ospitante più operatori di telefonia mobile, la seconda da destinare all'installazione di un nuovo impianto di ultima generazione. Eventuali altre aree potranno essere***

*individuare mediante provvedimento di competenza del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Resta fermo il rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.”*

*D.3 art. 15, c.5 delle N.T.A. in vigore – Aree a destinazione residenziale – disposizioni generali.*

Nell’art. 15 delle N.T.A. in vigore, al c. 5 viene precisato, a livello generale, che nelle aree residenziali C sono ammessi ampliamenti del volume degli edifici abitativi.

La stessa precisazione e le stesse motivazioni apportate per l’articolo 12, lett. D) devono essere inserite anche al c. 5 dell’art. 15 N.T.A. che verrebbe così modificato:

*“5 - In tutte le aree residenziali individuate in cartografia con il simbolo ”C” ~~saranno~~ sono ammessi, una tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del ~~pari al~~ 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E). o del volume di edifici abitativi esistenti **nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.***

*~~Detti incrementi potranno essere concessi “una tantum” anche in eccedenza agli indici di densità edilizia di zona e con l’osservanza delle distanze dai confini, come stabilito al precedente art. 12, punto D nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni.~~*

*Qualora sussistano nei fabbricati porzioni di edificio non utilizzate o a destinazione non residenziale, gli ampliamenti di cui sopra dovranno essere realizzati prioritariamente mediante il recupero di dette parti.”*

*D.4 art. 16 lett. B), c.6 N.T.A. in vigore – modifiche ed integrazioni secondo disposizioni delle Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte.*

Con l’approvazione della Variante Strutturale al P.R.G.C. in data 07/11/2011 con D.G.R. n. 23-2819, veniva individuato, in area di centro storico “A”, il recupero della “Villa Grosso di Grana”.

In data 20/07/2012 il Ministro per i Beni e le attività culturali - Direzione Regionale del Piemonte ha dichiarato l'immobile di interesse culturale particolarmente importante sottoponendolo a tutela del D.Lgs. n. 42/2004.

Pertanto, ogni intervento edilizio da attuarsi sul predetto immobile e parco circostante dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Ne consegue che l'attuale normativa regolamentante gli interventi edilizi deve essere integrata e modificata.

Per mettere in sintonia le disposizioni normative comunali con le disposizioni che la Soprintendenza per i beni e le attività culturali emanerà con propri pareri, si propone di modificare all'articolo 16 delle vigenti N.T.A. Il c. 6, della lett. D) verrà diviso in due commi: 6 e 6 bis. Il comma 6 bis risulterà il seguente:

***“6 bis - Nell'area di pertinenza dell'edificio cosiddetto “Castello di Marene” o “Villa Grosso di Grana”, in Via Cavallermaggiore, al fine di incentivare il recupero e il restauro dell'edificio di pregevole fattura risalente alla prima metà dell'800, ~~di pregevole fattura con il~~ nel caso di riuso dello stesso dell'edificio per fini turistico ricettivi, è ammessa l'installazione la realizzazione di una struttura avente destinazione pertinente allo svolgimento di detta attività ~~sopraaccitata~~ (sala da pranzo, conferenze, convegni, mostre, ecc.), avente una superficie coperta non superiore a mq. 450 ed un'altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 5,00 il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla ~~nel rispetto~~ Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte essendo stato il complesso edilizio in questione dichiarato di interesse culturale con (Decreto della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 20/07/2012).***

*delle seguenti prescrizioni estetiche e compositive:*

- ~~struttura portante in acciaio o legno, con esclusione del cemento armato o della muratura;~~
- ~~copertura in lamiera di rame o vetri;~~
- ~~tamponamenti perimetrali in vetro o materiali leggeri con esclusione di elementi in acciaio inox oppure cromato o alluminio anodizzato;~~
- ~~superficie coperta massima m<sup>2</sup> 450;~~
- ~~altezza massima linea di gronda m. 5,00;~~

~~Tale struttura è da considerarsi pertinente all'edificio storico sopraaccitato e pertanto è da considerarsi vincolata ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. con conseguente obbligo di parere preventivo della Commissione locale per il Paesaggio, qualora costituita, oppure del parere sostitutivo della pertinente Commissione regionale.~~

*E' inoltre ~~consentita~~ consentita, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio di cui sopra, previo assenso della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte, la realizzazione di superfici da destinarsi a parcheggio per un massimo di m<sup>2</sup> 3.640, pari a n. 140 stalli, opportunamente inserita nel contesto ambientale, perimetrata da siepi od alberature, aventi funzione anche di limitazione dell'impatto acustico che in ogni caso dovrà essere opportunamente valutato ai sensi delle vigenti normative di settore.*

*Nel caso in cui in sede di recupero dell'edificio sia prevista una destinazione diversa da quella residenziale attualmente iscritta a catasto, il relativo Permesso di Costruire sarà soggetto a convenzionamento con il Comune al fine di regolamentare la dotazione delle aree a standard occorrenti in relazione alla nuova destinazione, l'accesso ai fruitori sotto il profilo viabilistico, lo svolgimento delle attività all'aperto sotto il profilo acustico ed altri eventuali aspetti di corretto inserimento dell'attività prevista nel contesto residenziale.*

~~Relativamente all'intervento sul Castello si precisa che lo stesso dovrà avvenire mediante predisposizione di Piano di Recupero esteso all'intera area da sottoporre al preventivo parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e i.. Il dimensionamento previsto per le strutture accessorie deve pertanto considerarsi come limite massimo ammissibile suscettibile di eventuali richieste di riduzione da parte della predetta Commissione. Il posizionamento della nuova struttura coperta, prevista ad un solo piano, dovrà avvenire sul retro dell'edificio e posizionato in modo da escludere fratture ambientali."~~

*Art. 16, p. 2, c.1., lett. F) – Individuazione Beni Culturali ed Ambientali –Vincolo di protezione.*

*Il decreto di cui sopra comporta l'annotazione del vincolo sul fabbricato all'art. 16 p. 2, c. 1 lett. F) e in cartografia di P.R.G.C. alla nuova tavola 3h.3/c, con l'apposita simbologia.*

*Il punto 2 dell'articolo risulterà:*

*“Sono individuati dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Soprintendenza di Torino, i seguenti edifici e/o pertinenze:*

- *Castello detto “della Salza” e parco annesso secondo i mappali previsti dal provvedimento di notifica, Via Salza, n. 4;*
- *Casa in Via Maestra (affresco rappresentante San Cristoforo)*
- *Cappella di Sant’Anna (affresco 1513)*
- *Chiesa parrocchiale dedicata alla Natività della Vergine, con decorazioni dipinte del sec. XVI*
- *Torre del Comune (sec. XIII)*
- *Cappella del Camposanto (resti di affresco del sec. XV)*
- *Porzione antico cimitero*
- *Palazzo Gallina (sec. XVIII-XIX)*
- *Palazzo Galvagno (sec. XVIII).*
- ***Villa Grosso di Grana (1850-1854)”***

*D5 art. 24 c.4 N.T.A. –integrazione e modifica parziale della tipologia di interventi edilizi in area produttiva D7 sub-area Dr2.*

Nel vigente P.R.G.C. sul lato di levante della perimetrazione delle attività produttive artigianale ed industriale in area D7 la sub-area Dr2, che misura una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 51.691 risulta programmata per accogliere gli interventi edilizi funzionali ad attività di lavorazione e attività di servizio e terziario.

L’Amministrazione Comunale al fine di assecondare le richieste che pervengono dal territorio ed uniformare la normativa delle aree produttive D, intende inserire nel dispositivo delle Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 24 c. 4 il richiamo alla normativa che regola le aree produttive D.

La sostanza non cambia per quanto riguarda la tipologia delle attività.

Poichè nella sub-area è previsto l’inserimento di attività relative alla lavorazione delle carni si dovrà porre una particolare attenzione “all’abbattimento e prima macellazione degli animali”, vietando tale attività per motivi igienici e di smaltimento materiali di risulta.

Altra particolare attenzione viene posta per le altezze delle nuove strutture che si andranno ad inserire nella sub-area. Data la particolare posizione topografica dell'area sarebbe opportuno ridurre l'altezza prevista nella sub-area ad un massimo di m. 8,00 alla linea di gronda e di m. 10,00 se misurato ai sensi dell'art. 13, c. 3 R.E.

Si propone quindi la modifica del comma 4 dell'art. 24 N.T.A. relativamente alla normativa della sub-area Dr2 in area produttiva D7.

La nuova organizzazione del S.U.E. 23 comporta l'eliminazione del vincolo di area a servizi SZ 122, ma l'obbligo della formazione di una fascia cuscinetto avente una larghezza di m 5,00: in detta fascia dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto. Per le distanze dai confini di proprietà valgono le disposizioni del codice civile.

E' necessario inserire nell'elenco delle ammissibilità degli interventi edilizi anche la possibilità di insediare attività relative alla lavorazione della carne, consistente nella filiera di preparazione, taglio e confezionamento anche in ambiente ed atmosfera modificata, stoccaggio, imballaggio e spedizione.

In modo assoluto dovrà essere escluso l'abbattimento e la prima macellazione degli animali.

Trattasi di attività già contemplate nel dispositivo del vigente articolo delle N.T.A. con l'indicazione "preparazione di cibi".

Tuttavia al fine di dare delle disposizioni univoche e onde rendere netta e chiara la lettura della normativa, si propone di voler disporre all'art. 24 c. 4 delle vigenti N.T.A. le seguenti modifiche ed integrazioni:

~~"4- - Nell'area D7 in sub area "Dr2"~~

~~a) Sono ammessi impianti terziari per attività di:~~

~~— Ristorazione collettiva mediante la gestione di mense, spacci ed esercizi pubblici con la preparazione e distribuzione di cibi bevande e pasti preconfezionati.~~

~~— Lavanderie, stirerie e loro gestione per l'igiene collettiva, nonché organizzazione imprenditoriale per la costituzione di imprese esercenti attività di sanificazione disinfezione civile ed industriale ed attività affini.~~

~~— Laboratori di analisi, di diagnosi e simili ivi compresa la diagnostica radiologica.~~

~~— Uffici e studi attrezzati per la gestione dell'attività ammessa nell'area.~~

~~— Alloggi per la residenza dei custodi ed operatori addetti nell'area, accoglienza temporanea o residenza per ospiti di natura anche alberghiera.~~

- ~~—— Stoccaggio e deposito per attrezzatura sanitaria e prodotti di natura farmaceutica.~~
- ~~—— Attività di noleggio, macchinari ed attrezzature.~~
- ~~—— Commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sanitari e di ingegneria clinica nonché di sistemi informatici.~~
- ~~—— Attività per la formazione di personale specializzato nel campo farmaceutico e sanitario.~~

*Nell'area D7 la sub-area Dr2 é soggetta alle disposizioni generali delle aree produttive di cui al precedente art. 22, ma con divieto di insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali o di attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.*

*b) La sub area Dr2 potrà essere edificata **previa approvazione di S.U.E.** nel rispetto delle dei seguenti **parametri edificatori e prescrizioni**:*

- ~~—— Assoggettamento della sub area a specifico S.U.E., di iniziativa privata~~
- *Rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria non superiore al **60%**  
**50%***
- ~~—— Piani fuori terra 3;~~
- *Altezza massima dei fabbricati m. ~~12,00~~**8,00** se misurata **alla linea di gronda e m. 10.00** se misurata all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.)*
- *Dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, 20% della superficie territoriale del S.U.E., secondo quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i.;*
- *~~Le aree~~ **L'area a servizio individuate** **individuata** in cartografia SZ con il n° 115 e ~~122 sono~~ è vincolata nella ~~loro~~**sua** posizione cartograficamente individuata con obbligo di piantumazione con alberi di alto fusto per formazione di diaframma verde protettivo.*
- *Nel rispetto delle norme del Codice Civile, in materia di piantagioni, è prescritta la realizzazione, di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.*

- *In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.*
- ~~— I fabbricati dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali consoni alla zona.~~
- ~~— La residenza per gli operatori della sub-area Dr2 non dovrà superare la misura massima del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.~~
- ~~— Sono ammessi uffici per le attività della sub-area nella misura del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.”~~

D6 art. 28 N.T.A. in vigore – Aree destinate all’attività agricola-precisazioni.

L’art. 25, p. 12, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce che nell’area destinata all’attività agricola non devono nel complesso superare un volume di mc. 1500.

Nelle N.T.A. all’art. 28, c. 6 la stessa prescrizione è stata riportata.

Tuttavia, nel caso la disposizione di Legge dovesse venire modificata nel tempo è opportuno, specificare sulla normativa di piano la possibilità di recepimento di eventuali modifiche alla L. R. per lo specifico caso, senza per questo dover predisporre ulteriori varianti di modifica a detta norma.

Si propone pertanto di modificare l’ultimo punto del c. 6 dell’art. 28 come segue:  
*“In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell’azienda non devono nel complesso superare il ~~un~~ volume di ~~1.500 m<sup>3</sup>~~ stabilito dall’art. 25, comma 12, ultimo periodo della L.R. n. 56/77 e s.m.i., limite che potrà pertanto variare nel tempo in caso di modifica della norma regionale di riferimento.”*

D.7 art. 30 N.T.A. – Area agricola di interesse ambientale EIA. Integrazioni alle disposizioni normative.

Per una corretta interpretazione della norma si propone di riformulare il c. 2 inglobandolo con il c.3 e di rivedere anche i commi successivi. L’art. 30 risulterà il seguente:

*“L’area agricola di interesse ambientale e di salvaguardia per il pregio naturalistico e monumentale di interesse storico dell’adiacente agglomerato urbano denominato località Salza è sottoposta alle seguenti prescrizioni:*

6. *sono ammesse nuove costruzioni produttive agricole e residenziali a servizio esclusivo dell’attività agricola limitatamente alle aziende già insediate nell’area, o a confine , alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l’impossibilità di localizzazioni alternative;*
  
7. *valgono i rapporti ed i parametri stabiliti per l’area omogenea E o zona agricola ad eccezione delle altezze che devono essere contenute in m. 7,00 alla linea gronda sono **comunque** ammessi **una-tantum** ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti;*
  
8. ~~*è fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle costruzioni di attenersi a quanto prescritto all’art. 11 delle N.T.A. per le aree residenziali al fine di raggiungere un risultato estetico caratteristico dei luoghi consono all’ambiente da salvaguardare, in particolare tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:*~~
  - *per le abitazioni rurali l’utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all’art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo “fatto a mano” a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;*
  - *per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista*

*mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali., qualora la pendenza della copertura non-consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.*

*Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.*

9. *Per quanto qui non previsto valgono le disposizioni ~~vale quanto detto all'~~dell'art. 32 del Regolamento Edilizio in vigore. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.*
  
10. *Trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.”*

*D.8 art. 34 c. 1 N.T.A. – Impianti tecnologici di interesse pubblico e aree per impianti stradali distributore carburanti “Dc”*

A seguito dell'individuazione di una nuova area a servizi collettivi S7 è necessario apportare alcune precisazioni al comma 1 dell'art. 34.

Il comma risulterà il seguente:

*“1 - Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline di telefonia fissa, impianti pubblici assimilabili), potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale anche nelle aree di rispetto, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 14, c. 11 per quanto riguarda l'individuazione delle aree destinate all'installazione di impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e degli impianti fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica.*

*L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare i caratteri ambientali della zona.”*

**D.9 art. 37 N.T.A. – A) Bassi fabbricati – inserimenti di integrazioni e precisazioni**

L'art. 37 delle vigenti N.T.A. regola gli interventi relativi alle strutture che vengono definiti “bassi fabbricati” in quanto caratteristici per dimensione, tipologia e destinazione d'uso.

Ora, per una più precisa selezione e per consentire corretti interventi sul territorio, all'articolo in esame, si propone di aggiungere qualche integrazione alle disposizioni dell'articolo stesso.

La proposta di modifiche ed integrazioni dell'art. 37 delle N.T.A. limitatamente ai “bassi fabbricati” potrebbe risultare la seguente:

*“ A) Bassi fabbricati*

*1 - Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni ad esclusivo uso di autorimesse magazzini, tettoie, locali tecnici, con esclusione di destinazioni abitative o di allevamento bestiame aventi le seguenti caratteristiche:*

- altezza massima del fronte m. 3,00, con riferimento inferiore alla quota del terreno sistemato del lotto e riferimento superiore al filo di gronda;*
- altezza massima al colmo m. 4,00 qualora coperto con tetto a falde;*
- è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore ai 5 m, dei bassi fabbricati qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo atto di assenso registrato e trascritto che tenga conto del rispetto delle disposizioni delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68.*

- per le zone B e C, la superficie utile dei bassi fabbricati non potrà essere superiore a  $m^2$  25 ogni  $m^2$  100 di superficie complessiva residenziale esistente, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977 con i limiti previsti per ogni zona dall'apposito articolo.

**Qualora il basso fabbricato, nell'ambito delle zone B e C si configuri come tettoia o magazzino, destinato ad un'attività di artigianato di servizio (non nocivo, non molesto), la possibilità di intervento sarà ammessa esclusivamente al titolare dell'attività stessa se residente nel fabbricato di abitazione principale, di cui il basso fabbricato ne costituisce pertinenza.**

- per le zone D artigianali e zone E agricole, confinanti con le zone residenziali, la lunghezza sul confine del basso fabbricato non potrà essere estesa per oltre m. 15,00 di fronte e dette costruzioni saranno ammissibili solo se costituenti pertinenze, strettamente e funzionalmente asservite all'edificio principale.

2 - In genere, per tutte le aree, fatta salva la specifica normativa di zona, è ammessa una-tantum, in deroga al limite di densità fondiaria e di superficie coperta, la realizzazione di bassi fabbricati, esclusivamente uso box auto al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare della presente Variante Strutturale al P.R.G.C., con un limite massimo di  $m^2$  30 di superficie coperta ogni lotto edificato.

3 - La distanza minima del basso fabbricato dall'edificio residenziale esistente sullo stesso lotto non potrà essere inferiore a m. 3,00, se in difetto dovrà essere costruito in aderenza. I bassi fabbricati potranno avere locali completamente interrati, senza che questi incidano agli effetti delle distanze e nel calcolo della superficie utile di cui al comma 1.

4- I bassi fabbricati ~~ad uso autorimessa e cantine~~ sono computati ai fini della superficie coperta e sono esclusi dal conteggio della volumetria.

#### Spazi coperti ad uso autorimessa

1 - Gli spazi coperti al piano fuori terra adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli posizionati nel corpo principale del fabbricato od aderenti a questo, non concorreranno al conteggio della superficie utile lorda e del volume per la verifica degli indici di zona,

solo ed esclusivamente, se l'altezza interna misurata dal piano pavimento all'intradosso del solaio soprastante, sia contenuta in m 2,50.

2 - *La superficie coperta degli spazi adibiti a ricovero e manovra dei veicoli concorrerà al conteggio della dotazione di cui alla L. 122 del 24/03/1989.*

3- *Le porzioni interrato degli spazi coperti adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli non concorreranno al conteggio dei volumi per le verifiche degli indici di densità edilizia di zona.”*

*D.10 Art. 40 N.T.A. – Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa.*

L'art. 40 delle N.T.A. viene integrato con la normativa riguardante la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Tale modifica comporta anche una variazione in tutte le schede delle aree presenti nel volume delle N.T.A. laddove nelle PRESCRIZIONI compare il riferimento all'art. 40. Il punto risulterà il seguente:

*“- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.”*

Nell'art. 40 punto 2 viene sostituito il punto d. come segue:

~~*“d. Per le attività di cui alla presente delibera, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli esercizi commerciali di vicinato e per quanto attiene alle medie e grandi strutture è quantificato secondo i parametri dalla tabella riportata all'art. 25 della citata D.C.R. che qui si intende integralmente riportata.*~~

*d. Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:*

*a- Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato*

secondo quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup>, per quanto riguarda il fabbisogno dei posti a parcheggio, dovranno soddisfare la tabella sottostante:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 <sup>(*)</sup>	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ <sup>(**)</sup>
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ <sup>(***)</sup>
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
 (\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
 (\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
 N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

b- Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268, rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologia di calcolo espresse dalla tabella che segue:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI
--	---

	<b>COMMERCIALI A1-A2-A3-LI</b>
$S < 25$	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
$25 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

<b>SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-LI</b>
$S < 35$	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
$35 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

*c- Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali:*

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”,*
- a capacità insediativa esaurita “Area B”,*
- di completamento e di sostituzione “Area C”*

*è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee.*

*L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. dell' 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.*

*d- Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati, fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 dell'art. 14.”*

Il titolo dell'articolo 40 ed il suo punto 3 verranno modificati così come segue:

“Art. 40 – Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

.....

3. **TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE NELLE AREE OMOGENEE**

~~L'insediamento delle attività del Commercio al dettaglio in sede fissa viene ammesso per le seguenti tipologie di strutture distributive nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C.~~

**In tutte le aree omogenee individuate dal P.R.G.C. e dettagliatamente sotto descritte, oltre alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, viene anche ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come previsto e disciplinato dalle L.R. n. 38 del 29.12.2006 e con le modalità e limitazioni sotto indicate.**

*In tutte le aree omogenee A, B, C, sono ammessi in autoriconoscimento le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, secondo le disposizioni e con le modalità di cui all'art. 14, c. 4 della D.C.R. 59-10831/06 e s.m.i.*

I - Nell'AREA "A" O CENTRO STORICO:-

*Tipologie di strutture distributive ammesse:*

**c- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

a.2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup>, con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., così come ~~modificata~~ e precedentemente riportata;

**d- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.1) In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

*Prescrizioni:*

a) superfici a parcheggio, come previsto e **disciplinato** dall'art. 14 delle presenti N.T.A. ~~e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006 c. 7~~ **seguendo le disposizioni delle tabelle contenute nello stesso articolo;**

b) l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- a introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

## II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

**c- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.2 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

**d- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

b.2 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Prescrizioni:

a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A.;

b) l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i.;
- ad introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

## III - Nelle AREE "C", "D", "D4-TL2 e "De"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

**c- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.3 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

a.4 conferma degli esercizi di vendita esistenti con possibilità di ampliamento fisiologico di cui all'art. 15, c. 9 della D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i.;

**d- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

***b.2 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.***

*Prescrizioni:*

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;*
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i..*

**IV – Nell'AREA PRODUTTIVA D4 SUB-AREA "TL2/c"**

*Tipologia di strutture distributive ammesse per la sub-area TL2/c:*

***c- Commercio al dettaglio in sede fissa***

- a.3 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;*
- a.4 esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup> con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., come modificata e precedentemente riportata;*

***d- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande***

- b.2 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.***

*Prescrizioni:*

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;*
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i..*

**V - Nelle AREE "S"**

*Tipologie di strutture distributive ammesse:*

***c- Commercio al dettaglio in sede fissa***

*a.2 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;*

*d- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*

***b.2 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.***

***Entrambe dovranno essere convenzionate con il Comune per attività a servizio collettivo e di supporto alle attività sportive e di svago;***

*Prescrizioni:*

*- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.*

*VI – Nelle AREE “E”, “En”, “EIA”, ”IEn”*

*- Non sono ammessi esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa ed attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nelle aree E, En, EIA ed IEn.”*

*E. Ampliamento area a servizi SZ 59 con rilocalizzazione dell'area SZ 92.*

Al fine di disporre di un'area a servizi con una superficie di maggiore ampiezza per la sosta degli autocarri, si propone di ampliare l'area a servizi SZ 59 trasferendo l'area a SZ 92, ora individuata lungo la Via Marconi.

Con tale traslazione, ad est della zona D4, si andrà ad ampliare la stessa area di mq. 1.434, pari alla superficie della SZ 92, trasferita.

La superficie delle aree a servizio nel loro complesso resteranno inalterate.

Si propone quindi di voler accogliere l'operazione sopra indicata.

### **Proposta**

Come si evince dall'esame degli argomenti trattati nella presente variante parziale al P.R.G.C. non si riscontrano elementi operativi tali da interferire con effetti significativi sull'ambiente.

La verifica della V.A.S. eseguita in concomitanza con l'adozione ed approvazione della Variante Strutturale n. 27 e 29 avvenuta con D.G.R. 07/11/2011 n. 232819 rimane inalterata ed operante.

Gli argomenti si riferiscono esclusivamente alle operazioni di interventi nell'area del centro storico, interventi più volte verificati e monitorati in modo da garantire un elevato livello di salvaguardia ambientale.

Anche le parziali integrazioni e modifiche agli articoli 12, 14, 15, 16, 24, 28, 30, 34, 37 e 40 consistono principalmente in precisazioni che non apportano modifiche agli indici di fruibilità delle aree e non comportano variazioni tali da interferire sull'ambiente.

Si può quindi affermare che la Variante Parziale non comporta variazione al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente così come richiamato dalla D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931.

Si ritiene la Variante Parziale in esame esclusa da ogni verifica ambientale strategica (VAS) fatta salva ogni superiore disposizione.

Anche sotto l'aspetto acustico, gli effetti degli argomenti trattati in questa Variante non interferiscono in alcun modo con lo stato degli equilibri acustici delle aree, così come verificati in sede di approvazione della Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 37-901 del 26/09/05.

Viene comunque allegata una verifica di compatibilità acustica per la sub area Dr2 in area D7, per l'ampliamento dell'area D4 con la costituzione di un'area a servizio SZ 92 e per la nuova area a servizi S7.

Si ritiene necessaria la verifica di compatibilità al Piano di zonizzazione acustica.

Ciò precisato

Si propone la presente Variante Parziale alla sua adozione del progetto preliminare.

### Dispositivo di attuazione

#### Il Consiglio Comunale

- esaminate le proposte sopra elencate;
- viste le motivazioni e le valutazioni espresse dall'urbanista incaricato;
- ritenuto che la presente variante al P.R.G.C. apporterà un miglioramento nella gestione della programmazione urbanistica-edilizia sul territorio;
- ritenuto che le modifiche al P.R.G.C. ed alle N.T.A., anzi precisate, rientrano nelle disposizioni di cui all'art. 17 c. 7 delle L.R.56/77 e s.m.i. in quanto individuano previsioni tecniche e normative esclusivamente di rilevanza limitata al territorio comunale e non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C.

#### Ciò premesso

intende adottare il progetto preliminare della Variante Parziale n. 31 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., che comprende gli argomenti elencati e con le motivazioni espresse nel capitolo "Analisi e proposte della Variante Parziale al P.R.G.C."

Seguendo l'ordine delle proposte dispone che:

#### Relativamente alla proposta A

- A. *Integrazione parziale e precisazioni delle tipologie di interventi ammessi in area produttiva D7 sub-area Dr2- S.U.E. n. 23.*
- di estendere su tutta la sub-area Dr2 la normativa contemplata all'art. 22 delle N.T.A. relativa alle aree produttive artigianali e industriali;
  - di limitare le altezze delle strutture produttive a m. 8,00;
  - di sostituire l'indicazione in cartografia di P.R.G.C. dell'area a servizi SZ 122 con una fascia cuscinetto con funzione protettiva piantumata con alberi di alto fusto ed aventi una larghezza di m 5,00;
  - di stabilire che in detta area valgono le disposizioni del c.c. per quanto attiene la distanza degli alberi dal confine di proprietà;
  - di dichiarare che la superficie territoriale della sub-area non verrà alterata;
  - di accogliere la proposta della nuova organizzazione delle infrastrutture all'interno del perimetro del S.U.E. 23, secondo lo stralcio planimetrico allegato;

- di provvedere alla variazione cartografica del P.R.G.C.

#### Relativamente alla proposta B

##### *B. Individuazione dell'area a servizi SC 185 in una nuova area S7.*

- di accogliere la proposta della nuova area S7 secondo lo tralcio allegato;
- di individuare l'area a servizi collettivi SC 185 nella nuova area S7;
- di detrarre dall'area agricola E la corrispondente superficie relativa all'area S7;
- di accogliere la variazione delle tavv. 3e.3/c in scala 1:2000 e 3d.3/c in scala 1:5000 riguardanti l'Azzonamento del capoluogo e del territorio.

#### Relativamente alla proposta C

##### *C. Modifica interventi sul patrimonio edilizio programmati dal P.R.G.C. nell'area residenziale del centro storico "A":*

- di accogliere quanto proposto ed illustrato al punto C.1 sui fabbricati posizionati nell'area di centro storico e catastalmente individuati alla particella n. 86 del F. 16 nella nuova Tav. 3h.3c del P.R.G.C.

Nella specifica tavola degli interventi ammessi si indicherà, sui fabbricati indicati, l'ammissibilità all'intervento di "ristrutturazione con possibilità di ampliamento della S.U.L. residenziale del 20% sino ad un massimo di mc. 100,00 ed esclusa la demolizione di cui all'art. 3 c. 1 del D.P.R.. 380/2001".

Dispone la nuova tav. 3h.3c del P.R.G.C. in scala 1:1000.

- di accogliere la proposta illustrata al punto C.2 circa l'individuazione di un Piano di Recupero (PdR 6) nell'area del centro storico A, che comprenda gli edifici posizionati sul territorio individuato in catasto al F. 16 particelle nn. 887, 1074, 1084.

Dispone l'annotazione nella nuova Tav. 3h.3c del P.R.G.C.

- di accogliere la proposta C.3 eliminando l'area a servizi SC8, in area di centro storico e modificare l'intervento edilizio sul fabbricato esistente sulla particella catastale n. 98 del F. 16, da "manutenzione ordinaria o straordinaria " a

“ristrutturazione edilizi con possibilità di ampliamento della SUL residenziale del 20 % sin ad un massimo di mc. 100 esclusa la demolizione di cui all’art. 3, c. 1 del DPR. n. 380/2001.”

- di accogliere la proposta illustrata al punto C.4 circa l’individuazione della “Villa Grosso di Grana”.
- di disporre le annotazioni cartografiche nelle tavole di P.R.G.C.

#### Relativamente alla proposta D

D. *Integrazioni e modifiche alle disposizioni della normativa tecnica per la gestione del P.R.G.C.*

di accogliere la proposta D1 disponendo la precisazione nelle N.T.A. all’art. 12 c.1 lett.

D) come segue:

*“1 - ~~Gli incrementi una-tantum della di volumetria residenziale e superficie coperta, e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla~~ consentiti dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione presente normativa, sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C –2007 Variante Generale al P.R.G.C. (Varianti n. XXVII e XXIX) approvata con D.G.R. n. 23-2819 del 07.11.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 46 del 17.11.2011 e per quelle destinazioni accertabili a tale data, esclusi naturalmente gli allevamenti situati in area residenziale.”*

- di accogliere la proposta illustrata al punto D2 recependo e disponendo la riduzione della quantità di aree a servizi in aree di residenziali di completamento in sede di interventi di nuove costruzioni, ampliamenti superiori al 20% dell’esistente ed in caso di cambio di destinazione d’uso di locali non residenziali.

Dispone che la prescrizione inserita all’art. 14 punto 5, c. 5 delle vigenti N.T.A., ora stabilita in mq. 25 per ogni abitante teorico insediabile venga ridotta a mq. 15 per abitante di aree a servizio per posti auto e parcheggi e verde a parco.

Viene pertanto proposta la modifica del punto 5, c. 5 e del c. 6 dell’art. 14 delle N.T.A., come risulta di seguito.

*“Nel caso di interventi edificatori a destinazione residenziale in area di completamento soggetti a singolo Permesso di Costruire, la dotazione minima di aree a*

servizi viene stabilita in  $m^2$  ~~25~~ **15** per ogni abitante teorico insediabile calcolato in riferimento alla effettiva cubatura assentita sia essa per nuova costruzione o ampliamento, se superiore al 20% dell'esistente, oppure modifica di destinazione d'uso, come stabilito al precedente art. 12. Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**
- **individuata nell'ambito delle aree residenziali o a servizi del concentrico;**
- **totalmente monetizzata;**

**la dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento e non concorrerà concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C.. ~~Detta disposizione avrà effetto per le istanze di Permesso di Costruire presentate dopo l'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale in itinere n° 29 alla Variante Strutturale generale. La norma di cui al presente comma ha effetto sulle richieste di titolo abilitativo a costruire prodotte al Comune dopo l'adozione della Variante n° 31 al P.R.G.C. che l'ha istituita o modificata.~~**

6 - In aree produttive artigianali ed industriali, di nuovo impianto la dotazione minima delle aree a servizio è quella indicata dall'art. 21, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. in dipendenza degli interventi che si andranno ad operare.

Per gli interventi di **nuova costruzione compreso l'ampliamento** e di cambio di destinazione d'uso, **soggetti a singolo Permesso di Costruire**, in area produttiva artigianale ed industriale non di nuovo impianto, la quantificazione delle aree a servizio è determinata applicando l'indice del 10% stabilito dalla L.R. 56/77 sulla quantità teorica della superficie fondiaria occorrente per la realizzazione della superficie coperta oggetto di intervento.

Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**
- **individuata nell'ambito delle aree produttive o a servizi del concentrico;**
- **totalmente monetizzata;**
- **la dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento non concorrendo alla determinazione della**

*superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C. e non concorrerà alla determinazione della superficie fondiaria.”*

Sempre al punto D2 per quanto riguarda la regolamentazione dei fabbisogni di parcheggi relativi alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa di accogliere la formulazione del c. 7 dell'art. 14, riformulandolo come segue:

~~“7 -— Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e potrà essere totalmente monetizzata ove consentito dall'art. 25 delle D.C.R. 29.10.1999 n. 563 13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.03.2006 n. 59 10831.~~

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato a secondo degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali previsti anche dall'art. 25 della D.C.R. 59 10831 del 24/03/2006.~~

***Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:***

- a. Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..***

***Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup>, per quanto riguarda il fabbisogno dei posti a parcheggio, dovranno soddisfare la tabella sottostante:***

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 <sup>(*)</sup>	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ <sup>(**)</sup>
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ <sup>(***)</sup>
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- b. *Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268 rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologie di calcolo espresse dalla tabella che segue:*

<b>SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1</b>
$S < 25$	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
$25 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

<b>SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI</b>

	<b>COMMERCIALI A1-A2-A3-LI</b>
<i>S &lt; 35</i>	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
<i>35 &lt; S &lt; 50</i>	<i>N = 1 + 0,08 * (S - 35)</i>
<i>50 &lt; S &lt; 100</i>	<i>N = 3 + 0,1 * (S - 50)</i>
<i>S &gt; 100</i>	<i>N = 8 + 0,12 * (S - 100)</i>

*c. Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree residenziali:*

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”,*
- a capacità insediativa esaurita “Area B”,*
- di completamento e di sostituzione “Area C”*

*è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee.*

*L’Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l’intervento, determinerà l’ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.*

*d. Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 del presente articolo.*

*La superficie lorda di pavimento relativa a:*

- attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dell’art. 3 del D.Lgs. del 31/03/1998 n° 114;*
- attività ricettive ed alberghi deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall’utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali bar, ristoranti e negozi in genere;*

- *attività di servizio quali locali sanitari, case di riposo, locali assistenziali deve intendersi la superficie della camera e servizio igienico, occupata dall'utente della struttura, e tutti i locali entro i quali vengono svolte le attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e negozi in genere.*

*Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:*

- *m<sup>2</sup> 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna*
- *m<sup>2</sup> 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.*

*La dotazione di aree a parcheggio pubblico stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e commisurata alla superficie di intervento, come sopra precisato, assolve alle prescrizioni dello stesso articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

*Per le attività commerciali relative alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie e grandi strutture le aree a parcheggio pubblico sono stabilite dall'art. 25 c. 3 della D.C.R. 59-10831/2006 con riferimento alla "Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio", che qui si riporta ed alla quale si rimanda per ogni singola verifica.*

*Si dà atto inoltre che eventuali future modifiche alla tabella richiamata da parte della Regione Piemonte si intendono sin d'ora ratificate."*

Dispone che con la prescrizione inserita all'art. 14 c. 11 delle vigenti N.T.A., il comma risulti il seguente:

~~"11 - L'installazione o modifica di impianti per tele radio telecomunicazioni ai sensi della L.R. n. 19 del 03.08.2004 e per quanto precisato dal D.P.G.R. n° 1/R del 14/04/2000 potrà avvenire esclusivamente nell'apposita area a servizi S6 fatte salve le necessarie fasce di sicurezza dai fabbricati esistenti.~~

~~——— Tale fascia di rispetto è riferita alla potenzialità dell'emittente e viene stabilita in numero 3,30 volte la distanza riportata con il simbolo "d1" nel parere emesso~~

~~dall'ARPA competente, con arrotondamento per eccesso alla decina di unità con un minimo di m. 50,00.~~

~~———— Sono esclusi dal rispetto di dette disposizioni gli impianti contemplati dall'art. 4 del D.P.G.R. del 14/04/2000 n° 1/R e con le modalità individuate dall'articolo stesso e come pure gli impianti la cui potenzialità irradiante sia inferiore o uguale a 5 Watt, misurata ad una distanza di m. 10 nella direzione di massimo irradiazione.~~

**11 -L'installazione di impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e di impianto fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica, è consentita unicamente in apposite aree individuate dall'Amministrazione comunale. Alla data di adozione della Variante Parziale n. XXXI del P.R.G.C. risultano già individuate a tal fine le aree contrassegnate con le sigle S6 ed S7, la prima già occupata da un impianto ospitante più operatori di telefonia mobile, la seconda da destinare all'installazione di un nuovo impianto di ultima generazione. Eventuali altre aree potranno essere individuate mediante provvedimento di competenza del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Resta fermo il rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.”**

Di accogliere la proposta illustrata al punto D3 e disporre la precisazione nelle N.T.A. all'art. 15 c. 5 come segue:

**“5 - In tutte le aree residenziali individuate in cartografia con il simbolo ”C” ~~saranno~~ sono ammessi, una tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del ~~pari al~~ 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E). o del volume di edifici abitativi esistenti **nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.****

~~Detti incrementi potranno essere concessi “una tantum” anche in eccedenza agli indici di densità edilizia di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini, come stabilito al precedente art. 12, punto D nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni.~~

*Qualora sussistano nei fabbricati porzioni di edificio non utilizzate o a destinazione non residenziale, gli ampliamenti di cui sopra dovranno essere realizzati prioritariamente mediante il recupero di dette parti.”*

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D4 di modificare ed integrare l’art. 16 lett.B) c. 6, p.4 delle vigenti N.T.A relativamente al recupero della Villa Grosso di Grana inserendo il comma 6bis come segue:

***“6 bis - Nell’area di pertinenza dell’edificio cosiddetto “Castello di Marene” o “Villa Grosso di Grana”, in Via Cavallermaggiore, al fine di incentivare il recupero e il restauro dell’edificio di pregevole fattura risalente alla prima metà dell’800, di pregevole fattura con il nel caso di riuso dello stesso dell’edificio per fini turistico ricettivi, è ammessa l’installazione la realizzazione di una struttura avente destinazione pertinente allo svolgimento di detta attività sopraccitata (sala da pranzo, conferenze, convegni, mostre, ecc.), avente una superficie coperta non superiore a mq. 450 ed un’altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 5,00 il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla nel rispetto Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte essendo stato il complesso edilizio in questione dichiarato di interesse culturale con (Decreto della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 20/07/2012).***

*delle seguenti prescrizioni estetiche e compositive:*

- ~~struttura portante in acciaio o legno, con esclusione del cemento armato o della muratura;~~
- ~~copertura in lamiera di rame o vetri;~~
- ~~tamponamenti perimetrali in vetro o materiali leggeri con esclusione di elementi in acciaio inox oppure cromato o alluminio anodizzato;~~
- ~~superficie coperta massima m<sup>2</sup> 450;~~
- ~~altezza massima linea di gronda m. 5,00;~~

~~Tale struttura è da considerarsi pertinente all’edificio storico sopraccitato e pertanto è da considerarsi vincolata ai sensi dell’art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. con conseguente obbligo di parere preventivo della Commissione locale per il Paesaggio, qualora costituita, oppure del parere sostitutivo della pertinente Commissione regionale.~~

~~E' inoltre consentito~~ **consentita**, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio di cui sopra, **previo assenso della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte**, la realizzazione di superfici da destinarsi a parcheggio per un massimo di m<sup>2</sup> 3.640, pari a n. 140 stalli, opportunamente inserita nel contesto ambientale, perimetrata da siepi od alberature, aventi funzione anche di limitazione dell'impatto acustico che in ogni caso dovrà essere opportunamente valutato ai sensi delle vigenti normative di settore.

**Nel caso in cui in sede di recupero dell'edificio sia prevista una destinazione diversa da quella residenziale attualmente iscritta a catasto, il relativo Permesso di Costruire sarà soggetto a convenzionamento con il Comune al fine di regolamentare la dotazione delle aree a standard occorrenti in relazione alla nuova destinazione, l'accesso ai fruitori sotto il profilo viabilistico, lo svolgimento delle attività all'aperto sotto il profilo acustico ed altri eventuali aspetti di corretto inserimento dell'attività prevista nel contesto residenziale.**

~~Relativamente all'intervento sul Castello si precisa che lo stesso dovrà avvenire mediante predisposizione di Piano di Recupero esteso all'intera area da sottoporre al preventivo parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e i.. Il dimensionamento previsto per le strutture accessorie deve pertanto considerarsi come limite massimo ammissibile suscettibile di eventuali richieste di riduzione da parte della predetta Commissione. Il posizionamento della nuova struttura coperta, prevista ad un solo piano, dovrà avvenire sul retro dell'edificio e posizionato in modo da escludere fratture ambientali."~~

- di modificare ed integrare l'art. 16 lett. F) c. 1, p.2 delle vigenti N.T.A relativamente al recupero della Villa Grosso di Grana come segue:

*"Sono individuati dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Soprintendenza di Torino, i seguenti edifici e/o pertinenze:*

- *Castello detto "della Salza" e parco annesso secondo i mappali previsti dal provvedimento di notifica, Via Salza, n. 4;*
- *Casa in Via Maestra (affresco rappresentante San Cristoforo)*
- *Cappella di Sant'Anna (affresco 1513)*
- *Chiesa parrocchiale dedicata alla Natività della Vergine, con decorazioni dipinte del sec. XVI*
- *Torre del Comune (sec. XIII)*

- *Cappella del Camposanto (resti di affresco del sec. XV)*
- *Porzione antico cimitero*
- *Palazzo Gallina (sec. XVIII-XIX)*
- *Palazzo Galvagno (sec. XVIII).*
- ***Villa Grosso di Grana (1850-1854)***

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D5, relativa all'integrazione a modifica delle tipologie di interventi ammessi in area D7 sub-area Dr2, prescrivendo che all'art. 24 c. 4 delle vigenti N.T.A. venga inserita la seguente integrazione e modifica:

**~~“4- Nell'area D7 in sub-area “Dr2”~~**

~~a) Sono ammessi impianti terziari per attività di:~~

~~—— Ristorazione collettiva mediante la gestione di mense, spacci ed esercizi pubblici con la preparazione e distribuzione di cibi bevande e pasti preconfezionati.~~

~~—— Lavanderie, stirerie e loro gestione per l'igiene collettiva, nonché organizzazione imprenditoriale per la costituzione di imprese esercenti attività di sanificazione disinfezione civile ed industriale ed attività affini.~~

~~—— Laboratori di analisi, di diagnosi e simili ivi compresa la diagnostica radiologica.~~

~~—— Uffici e studi attrezzati per la gestione dell'attività ammessa nell'area.~~

~~—— Alloggi per la residenza dei custodi ed operatori addetti nell'area, accoglienza temporanea o residenza per ospiti di natura anche alberghiera.~~

~~—— Stoccaggio e deposito per attrezzatura sanitaria e prodotti di natura farmaceutica.~~

~~—— Attività di noleggio, macchinari ed attrezzature.~~

~~—— Commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sanitari e di ingegneria clinica nonché di sistemi informatici.~~

~~—— Attività per la formazione di personale specializzato nel campo farmaceutico e sanitario.~~

***Nell'area D7 la sub-area Dr2 é soggetta alle disposizioni generali delle aree produttive di cui al precedente art. 22, ma con divieto di insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali o di attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.***

b) La sub area Dr2 potrà essere edificata **previa approvazione di S.U.E.** nel rispetto delle dei seguenti **parametri edificatori e prescrizioni:**

- ~~—— Assoggettamento della sub area a specifico S.U.E., di iniziativa privata~~
- **Rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria non superiore al 60%  
50%**
- ~~—— Piani fuori terra 3;~~
- **Altezza massima dei fabbricati m. ~~12,00~~8,00 se misurata alla linea di gronda e m. 10.00 se misurata all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.)**
- **Dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, 20% della superficie territoriale del S.U.E., secondo quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i.;**
- **Le aree L'area a servizio individuate individuata in cartografia SZ con il n° 115 e 122 sono è vincolate nella loro-sua posizione cartograficamente individuata con obbligo di piantumazione con alberi di alto fusto per formazione di diaframma verde protettivo.**
- **Nel rispetto delle norme del Codice Civile, in materia di piantagioni, è prescritta la realizzazione, di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.**
- **In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.**
- ~~—— I fabbricati dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali consoni alla zona.~~
- ~~—— La residenza per gli operatori della sub area Dr2 non dovrà superare la misura massima del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.~~
- ~~—— Sono ammessi uffici per le attività della sub area nella misura del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.”~~

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D6 relativa all'art. 28 delle N.T.A. in vigore – Aree destinate all'attività agricola - precisazioni, con la quale si propone pertanto di modificare l'ultimo punto del c. 6 dell'art. 28 come segue:

*“In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare il ~~un~~ volume di ~~1.500 m<sup>3</sup>~~ stabilito dall'art. 25, comma 12, ultimo periodo della L.R. n. 56/77 e s.m.i., limite che potrà pertanto variare nel tempo in caso di modifica della norma regionale di riferimento.”*

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D7 relativa all'art. 30 delle N.T.A. – Area agricola di interesse ambientale EIA. Disponendo le integrazioni alla normativa.

L'art. 30 risulterà il seguente:

*“L'area agricola di interesse ambientale e di salvaguardia per il pregio naturalistico e monumentale di interesse storico dell'adiacente agglomerato urbano denominato località Salza è sottoposta alle seguenti prescrizioni:*

1. *sono ammesse nuove costruzioni produttive agricole e residenziali a servizio esclusivo dell'attività agricola limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine , alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative;*
2. *valgono i rapporti ed i parametri stabiliti per l'area omogenea E o zona agricola ad eccezione delle altezze che devono essere contenute in m. 7,00 alla linea gronda sono **comunque** ammessi **una-tantum** ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti;*
3. *~~è fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle costruzioni di attenersi a quanto prescritto all'art. 11 delle N.T.A. per le aree residenziali al fine di raggiungere un risultato estetico caratteristico dei luoghi consono all'ambiente da salvaguardare, in particolare tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:~~*
  - *per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti*

*N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo “fatto a mano” a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;*

- *per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l’intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all’intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali., qualora la pendenza della copertura non-consenta l’utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.*

*Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.*

4. *Per quanto qui non previsto valgono le disposizioni ~~vale quanto detto all’~~ dell’art. 32 del Regolamento Edilizio in vigore. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull’insediamento Al godibili da quest’ultima, previo accordo con l’Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l’inserimento di idonee barriere vegetali alberate.*

5. *Trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.”*

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D8 relativa all'art. 34 c. 1 delle N.T.A. delle vigenti N.T.A.. Il c. 1 risulterà il seguente:

*“1 - Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline di telefonia fissa, impianti pubblici assimilabili), potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale anche nelle aree di rispetto, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 14, c. 11 per quanto riguarda l'individuazione delle aree destinate all'installazione di impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e degli impianti fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica.*

*L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare i caratteri ambientali della zona.“*

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D9, relativa all'art. 37 – “bassi fabbricati” delle vigenti N.T.A.. L'articolo risulterà il seguente:

*“ A) Bassi fabbricati*

*1 - Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni ad esclusivo uso di autorimesse magazzini, tettoie, locali tecnici, con esclusione di destinazioni abitative o di allevamento bestiame aventi le seguenti caratteristiche:*

- altezza massima del fronte m. 3,00, con riferimento inferiore alla quota del terreno sistemato del lotto e riferimento superiore al filo di gronda;*
- altezza massima al colmo m. 4,00 qualora coperto con tetto a falde;*
- è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore ai 5 m, dei bassi fabbricati qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo atto di assenso registrato e trascritto che tenga conto del rispetto delle disposizioni delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68.*

- per le zone B e C, la superficie utile dei bassi fabbricati non potrà essere superiore a  $m^2$  25 ogni  $m^2$  100 di superficie complessiva residenziale esistente, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977 con i limiti previsti per ogni zona dall'apposito articolo.

**Qualora il basso fabbricato, nell'ambito delle zone B e C si configuri come tettoia o magazzino, destinato ad un'attività di artigianato di servizio (non nocivo, non molesto), la possibilità di intervento sarà ammessa esclusivamente al titolare dell'attività stessa se residente nel fabbricato di abitazione principale, di cui il basso fabbricato ne costituisce pertinenza.**

- per le zone D artigianali e zone E agricole, confinanti con le zone residenziali, la lunghezza sul confine del basso fabbricato non potrà essere estesa per oltre m. 15,00 di fronte e dette costruzioni saranno ammissibili solo se costituenti pertinenze, strettamente e funzionalmente asservite all'edificio.

2 - In genere, per tutte le aree, fatta salva la specifica normativa di zona, è ammessa una-tantum, in deroga al limite di densità fondiaria e di superficie coperta, la realizzazione di bassi fabbricati, esclusivamente uso box auto al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare della presente Variante Strutturale al P.R.G.C., con un limite massimo di  $m^2$  30 di superficie coperta ogni lotto edificato.

3 - La distanza minima del basso fabbricato dall'edificio residenziale esistente sullo stesso lotto non potrà essere inferiore a m. 3,00, se in difetto dovrà essere costruito in aderenza. I bassi fabbricati potranno avere locali completamente interrati, senza che questi incidano nel calcolo della superficie utile di cui al comma 1.

4- I bassi fabbricati ~~ad uso autorimessa e cantine~~ sono computati ai fini della superficie coperta e sono esclusi dal conteggio della volumetria.

#### Spazi coperti ad uso autorimessa

1 - Gli spazi coperti al piano fuori terra adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli posizionati nel corpo principale del fabbricato od aderenti a questo, non concorreranno al conteggio della superficie utile lorda e del volume per la verifica degli indici di zona, solo ed esclusivamente, se l'altezza interna misurata dal piano pavimento all'intradosso del solaio soprastante, sia contenuta in m 2,50.

2 - *La superficie coperta degli spazi adibiti a ricovero e manovra dei veicoli concorrerà al conteggio della dotazione di cui alla L. 122 del 24/03/1989.*

3- *Le porzioni interrato degli spazi coperti adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli non concorreranno al conteggio dei volumi per le verifiche degli indici di densità edilizia di zona.”*

- Di accogliere la proposta illustrata al punto D10, relativa all’art. 40 – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa” delle vigenti N.T.A..

- L’articolo verrà cambiato anche nel titolo come segue.
- Tale modifica comporta anche una variazione in tutte le schede delle aree presenti nel volume delle N.T.A. laddove nelle PRESCRIZIONI compare il riferimento all’art. 40. Il punto risulterà il seguente:

*“- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell’art. 40 delle presenti N.T.A.”*

Nell’art. 40 p. 2 viene sostituito il punto d. come segue:

~~*“d. Per le attività di cui alla presente delibera, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta di cui all’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli esercizi commerciali di vicinato e per quanto attiene alle medie e grandi strutture è quantificato secondo i parametri dalla tabella riportata all’art. 25 della citata D.C.R. che qui si intende integralmente riportata.*~~

***d. Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:***

***a- Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo***

quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup>, per quanto riguarda il fabbisogno dei posti a parcheggio, dovranno soddisfare la tabella sottostante:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

b- Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268, rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologia di calcolo espresse dalla tabella che segue:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI
--	---

	<b>COMMERCIALI A1-A2-A3-LI</b>
$S < 25$	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
$25 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

<b>SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-LI</b>
$S < 35$	<i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.</i>
$35 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

*c- Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali:*

- *esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”,*
- *a capacità insediativa esaurita “Area B”,*
- *di completamento e di sostituzione “Area C”*

*è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee.*

*L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. dell' 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.*

*d- Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati, fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 dell'art. 14.”*

Il titolo dell'articolo 40 ed il suo punto 3 verranno modificati così come segue:

“Art. 40 – Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

.....

4. **TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE NELLE AREE OMOGENEE**

~~L'insediamento delle attività del Commercio al dettaglio in sede fissa viene ammesso per le seguenti tipologie di strutture distributive nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C.~~

**In tutte le aree omogenee individuate dal P.R.G.C. e dettagliatamente sotto descritte, oltre alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, viene anche ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come previsto e disciplinato dalle L.R. n. 38 del 29.12.2006 e con le modalità e limitazioni sotto indicate.**

*In tutte le aree omogenee A, B, C, sono ammessi in autoriconoscimento le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, secondo le disposizioni e con le modalità di cui all'art. 14, c. 4 della D.C.R. 59-10831/06 e s.m.i.*

I - Nell'AREA "A" O CENTRO STORICO:-

*Tipologie di strutture distributive ammesse:*

**e- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

a.2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup>, con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., così come ~~modificata~~ e precedentemente riportata;

**f- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.1) In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

*Prescrizioni:*

a) superfici a parcheggio, come previsto e **disciplinato** dall'art. 14 delle presenti N.T.A. ~~e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006 c. 7~~ **seguendo le disposizioni delle tabelle contenute nello stesso articolo;**

b) l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- a introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

## II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

**e- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.3 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

**f- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

b.3 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Prescrizioni:

a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A.;

b) l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i.;
- ad introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

## III - Nelle AREE "C", "D", "D4-TL2 e "De"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

a.5 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

a.6 conferma degli esercizi di vendita esistenti con possibilità di ampliamento fisiologico di cui all'art. 15, c. 9 della D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i.;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

***b.3 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.***

*Prescrizioni:*

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;*
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i..*

*IV – Nell'AREA PRODUTTIVA D4 SUB-AREA "TL2/c"*

*Tipologia di strutture distributive ammesse per la sub-area TL2/c:*

***a- Commercio al dettaglio in sede fissa***

- a.5 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;*
- a.6 esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup> con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., come modificata e precedentemente riportata;*

***b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande***

- b.3 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.***

*Prescrizioni:*

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;*
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i..*

*V - Nelle AREE "S"*

*Tipologie di strutture distributive ammesse:*

***a- Commercio al dettaglio in sede fissa***

*a.3 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;*

*b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*

***b.3 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.***

***Entrambe dovranno essere convenzionate con il Comune per attività a servizio collettivo e di supporto alle attività sportive e di svago;***

*Prescrizioni:*

*- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.*

*VI – Nelle AREE “E”, “En”, “EIA”, ”IEn”*

*- Non sono ammessi esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa ed attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nelle aree E, En, EIA ed IEn.”*

Relativamente alla proposta E

*E - Ampliamento dell'area a servizi SZ 59 con la rilocalizzazione dell'area SZ 92.*

- di accogliere la proposta della nuova organizzazione della porzione dell'area D4 secondo lo tralcio allegato;*
- di trasferire l'area a servizi SZ 92 nei pressi della già individuata area SZ 59;*
- di ampliare la superficie territoriale della zona D4 di m<sup>2</sup> 1.434, quantità pari all'area a servizi trasferita;*

Il Consiglio Comunale inoltre

- Adotta in via preliminare le modifiche apportate alle tavole degli interventi programmati sul patrimonio edilizio in scala 1:1000, come dalla tav. 3h.3c del P.R.G.C.;*
- Adotta in via preliminare le modifiche apportate alla tavola della zonizzazione del capoluogo tav. 3e.3/c in scala 1:2000 e alla tavola della zonizzazione del territorio tav. 3d.3/c in scala 1:5000;*

- Adotta in via preliminare le integrazioni e le modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione (Vol 4a.5) secondo gli stralci allegati e precisamente agli articoli nn. 12, 14, 15, 16, 24, 28, 30, 34, 37 e 40.
- Dispone l'aggiornamento delle tavole sinottiche riassuntive allegate alle Norme Tecniche di Attuazione;
- Dichiarò che per quanto è di conoscenza di questa Amministrazione deliberante, la presente Variante Parziale al P.R.G.C. non interferisce su progetti sovra comunali approvati.
- Ritiene che gli argomenti trattati dalla presente Variante Parziale al P.R.G.C. siano in sintonia con le indicazioni date dal P.T.P. approvato con D.G.R. n. 241-8817 del 24/02/2009.
- Dichiarò di non doversi procedere alla verifica tecnica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. in quanto gli effetti degli argomenti trattati dalla Variante Parziale non interferiscono minimamente sull'ambiente.
- Dichiarò che gli interventi al patrimonio edilizio del centro storico proposto, non interferiscono a modificare lo stato degli equilibri acustici, mentre alcune aree interessate dagli argomenti trattati nella presente Variante Parziale vengono sottoposte alla verifica di compatibilità acustica, come risulta dal volume di compatibilità acustica allegato alla presente Variante.
- Dichiarò che la presente Relazione Illustrativa al progetto preliminare della Variante Parziale con gli allegati stralci della normativa, nonché gli stralci delle tavole allegate, fanno parte integrante e sostanziale del documento deliberativo.
- Precisa che la presente Variante Parziale al P.R.G.C. costituisce in ordine generale la Variante n. 31 al P.R.G.C.

#### Il Consiglio Comunale

Dichiarò altresì che in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. n. 14 del 16/06/2008, promuove il monitoraggio del territorio per la salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente riconoscendo il paesaggio quale componente essenziale per la vita, per la preservazione dei valori culturali della popolazione e per uno sviluppo sostenibile e durevole.

## Conclusion

Verificato quanto sopra esposto si ritiene legittima l'operazione che l'Amministrazione Comunale intende apportare ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto le modifiche ed integrazioni apportate non produrranno effetti all'impianto strutturale del P.R.G.C. e le riduzioni dell'area a servizi sono contenute nelle disposizioni del 4° comma lett. b dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La presente Variante Parziale assunta ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., seguirà l'iter prescritto.

La delibera di adozione preliminare sarà depositata presso la Segreteria Comunale e sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune.

Dal 15° al 30° giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, potrà presentare osservazioni e proposte.

La presente deliberazione di adozione preliminare verrà inoltrata alla Provincia che entro il 45° giorno della ricezione si pronuncerà con Delibera di Giunta sulla compatibilità della presente al P.T.P. ed ai progetti sovra comunali eventualmente approvati ed interferenti con l'oggetto della presente Variante Parziale.

Sulla scorta di quanto deliberato dalla Provincia di Cuneo, il Consiglio Comunale delibererà, accogliendo o respingendo le osservazioni pervenute, ed approverà in via definitiva la presente Variante Parziale.

Terminato tale iter la delibera, così approvata, verrà trasmessa alla Regione Piemonte con i relativi allegati ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 1 del 26/01/2007 ed all'Amministrazione Provinciale per conoscenza.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione illustrativa, gli stralci delle tavole e della normativa allegati.

Il presente progetto preliminare della Variante n. 31, variante parziale ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i., è composta dai seguenti elaborati ed atti:

Vol. V31/p Relazione illustrativa

Vol. 4a.5 N.T.A.

Tav. 3h.3/c Individuazione tipi di intervento nel nucleo centrale (scala 1:1000)

Tav. 3e.3/c Azzonamento del capoluogo (scala 1:2000)

Tav. 3d.3/c Azzonamento del territorio (scala 1:5000)

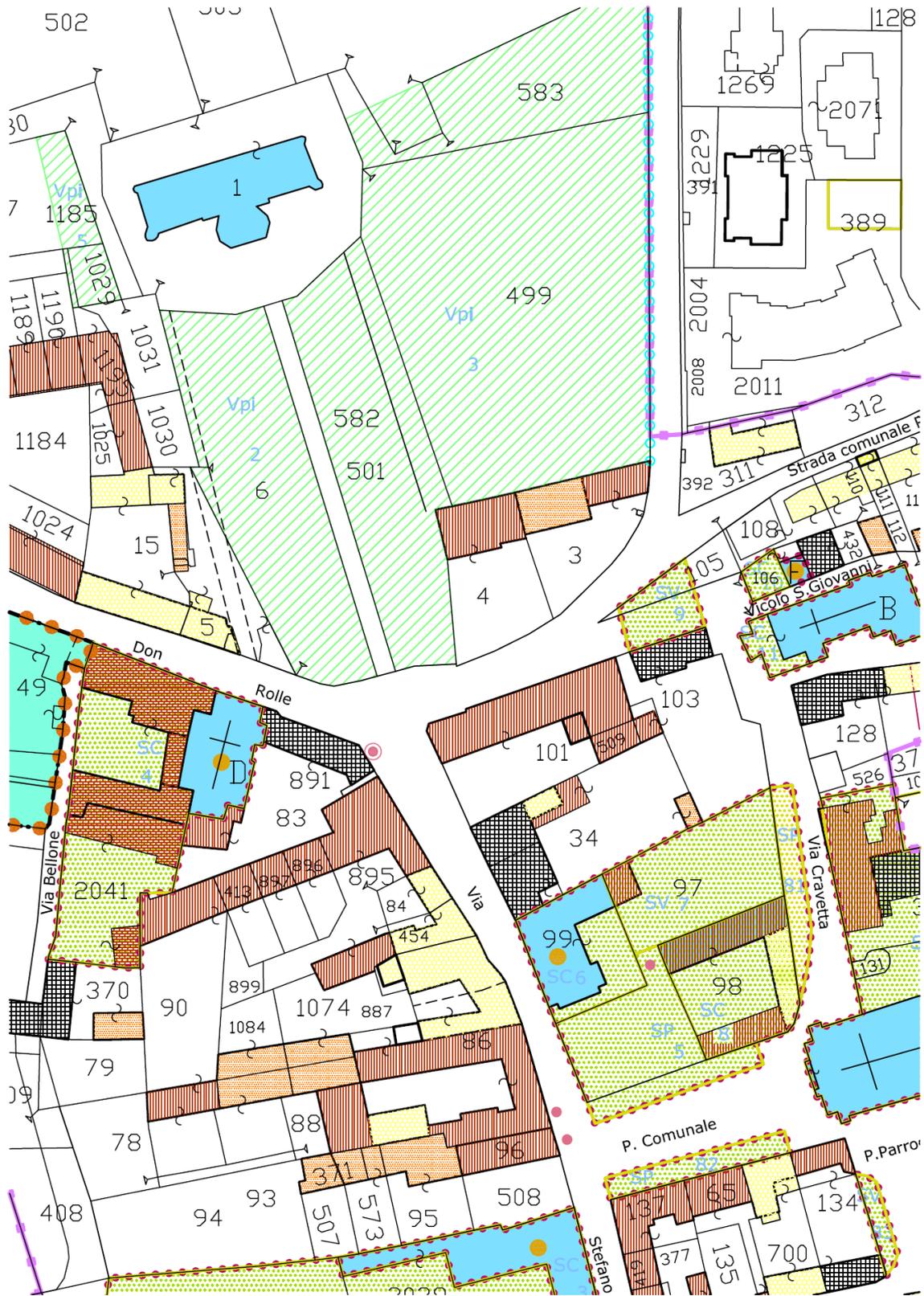


**Stralcio della Tav. 3h.3/b (scala 1:1000)**

Area A –centro storico

Situazione attuale





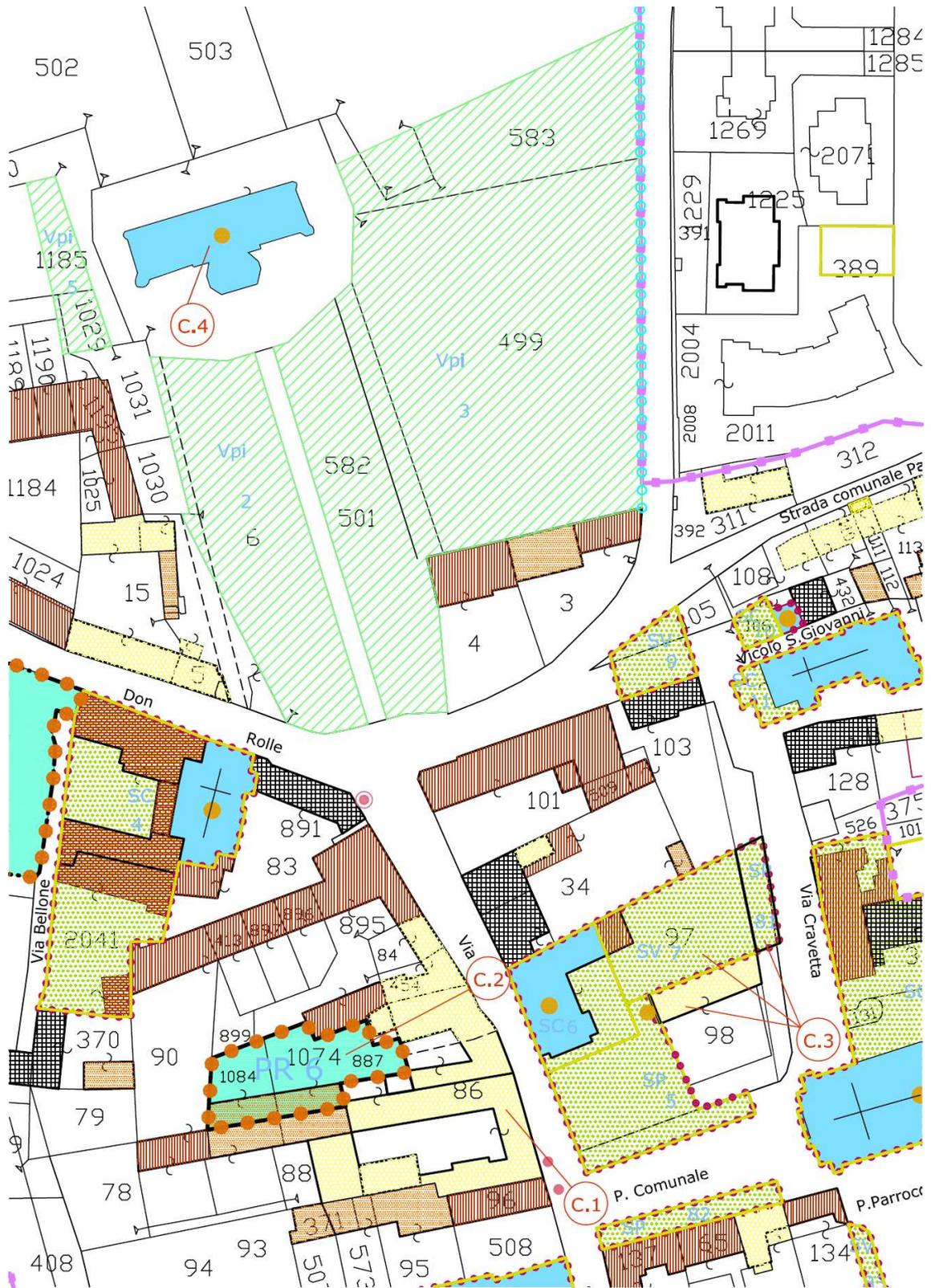


**Stralcio della Tav. 3h.3/c - (scala 1:1000)**

Area A –centro storico

**modificata secondo la proposta della Variante n° 31**





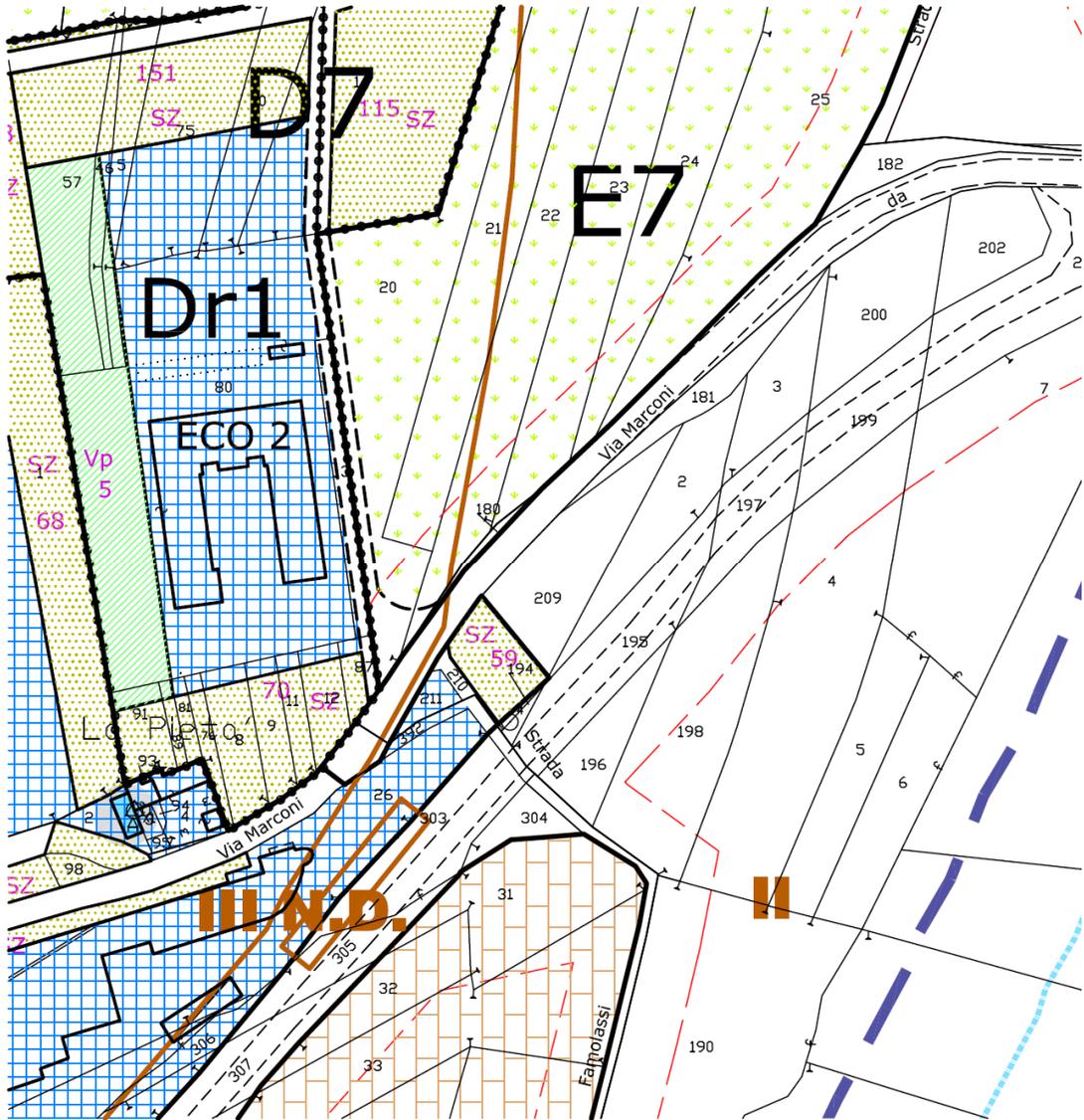


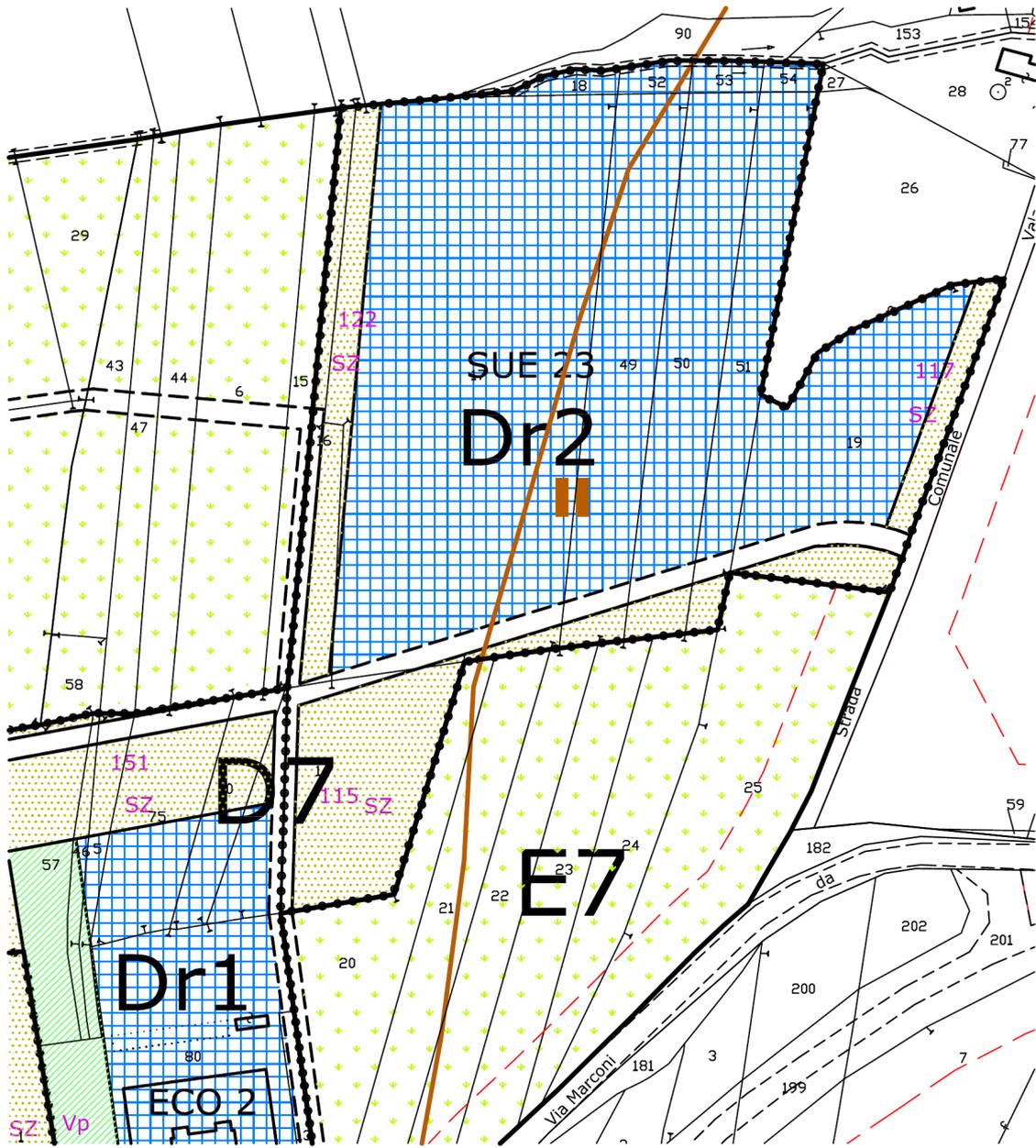
**Stralcio della Tav. 3e.3/b (scala 1:2000)**

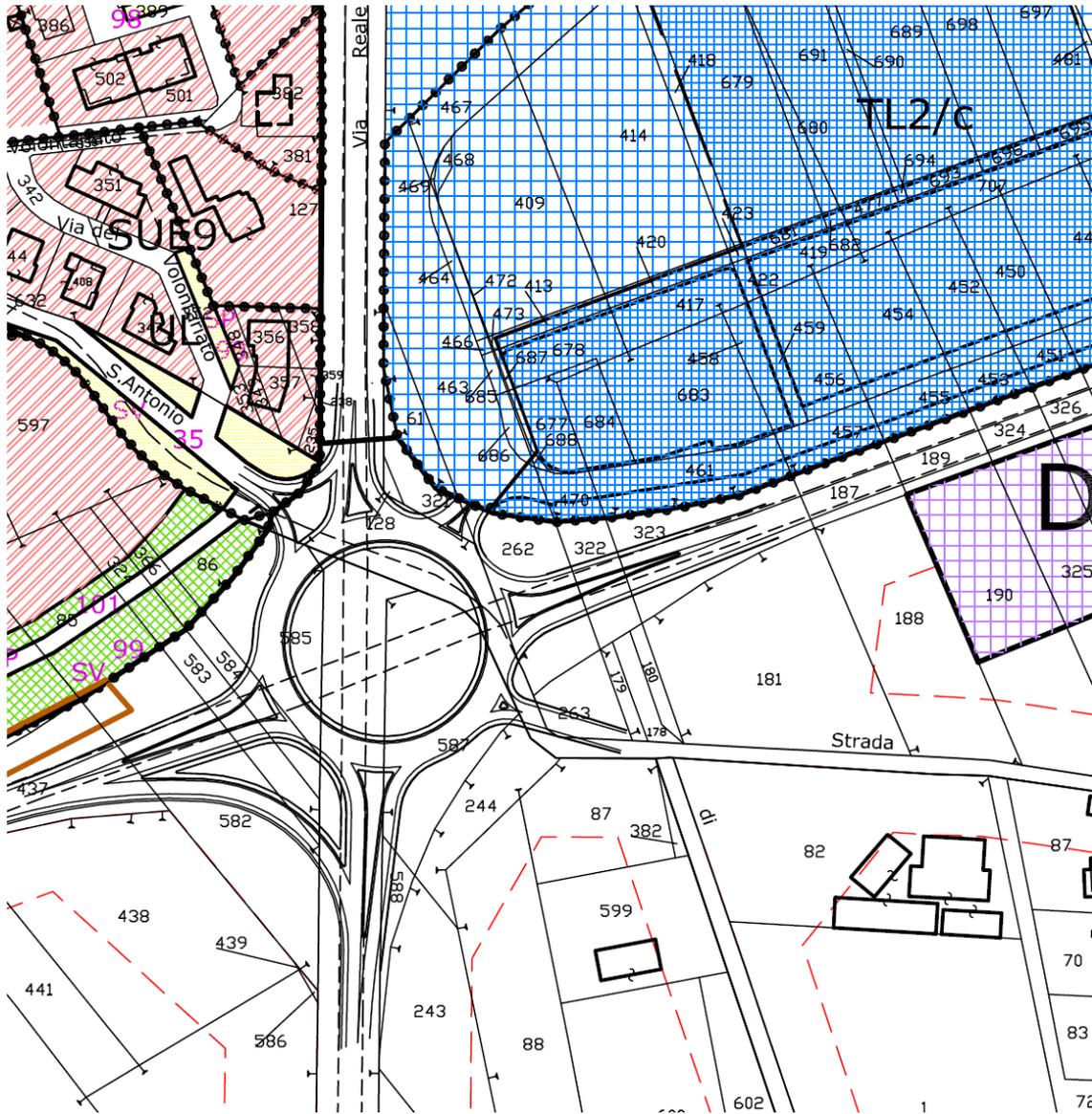
Area D4 – D7 - E

**Situazione attuale**









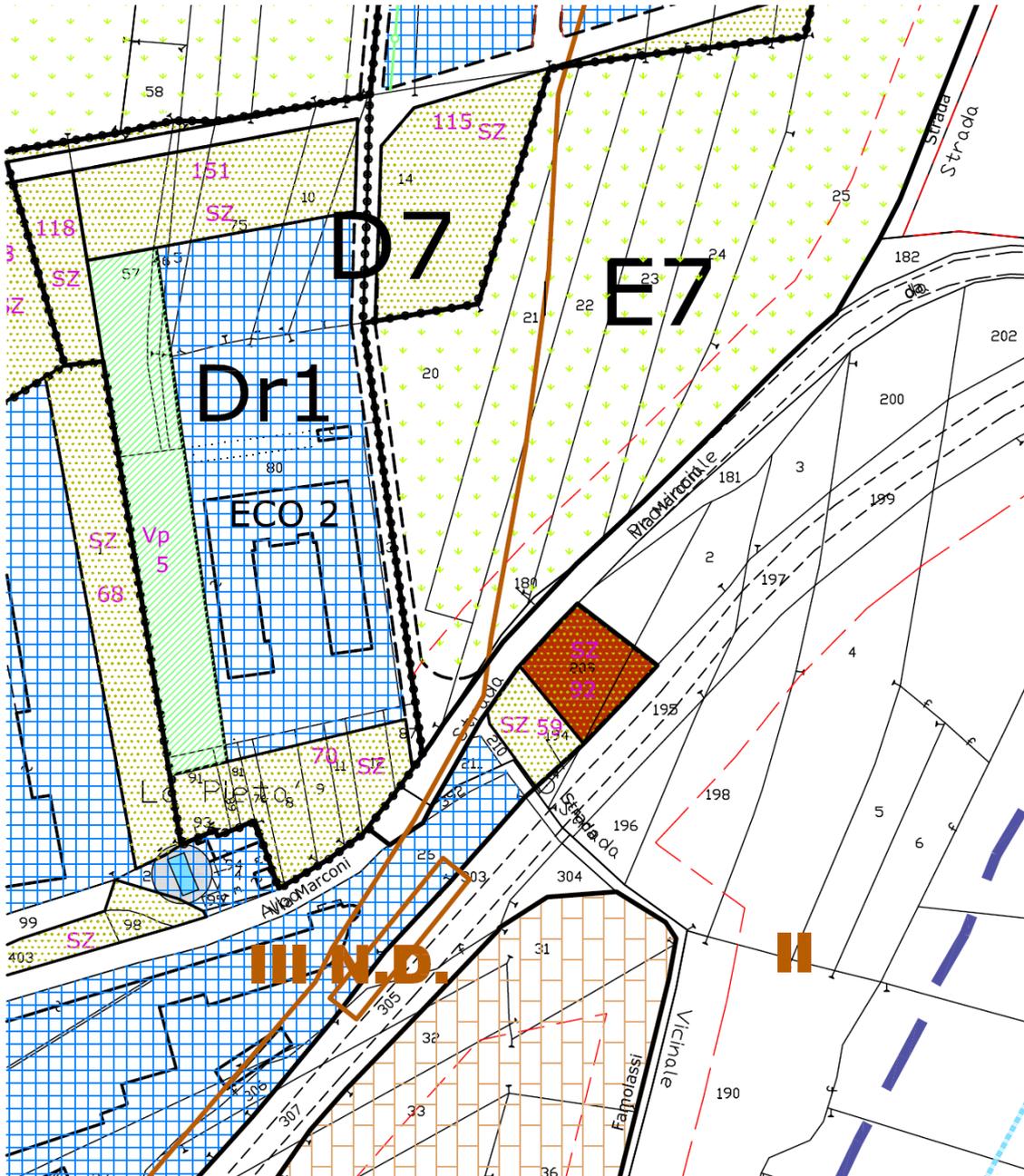


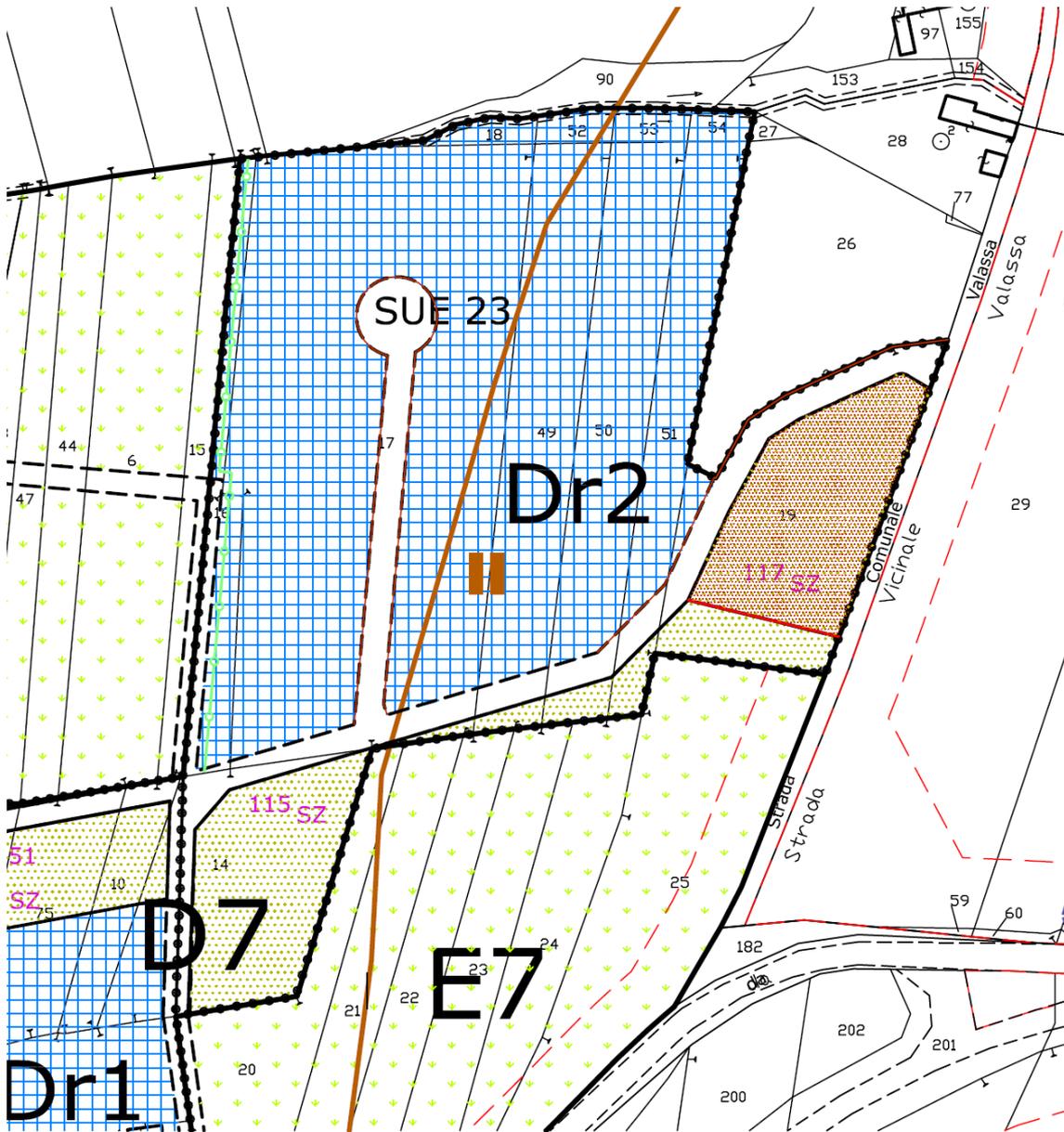
**Stralcio della Tav. 3e.3/c (scala 1:2000)**

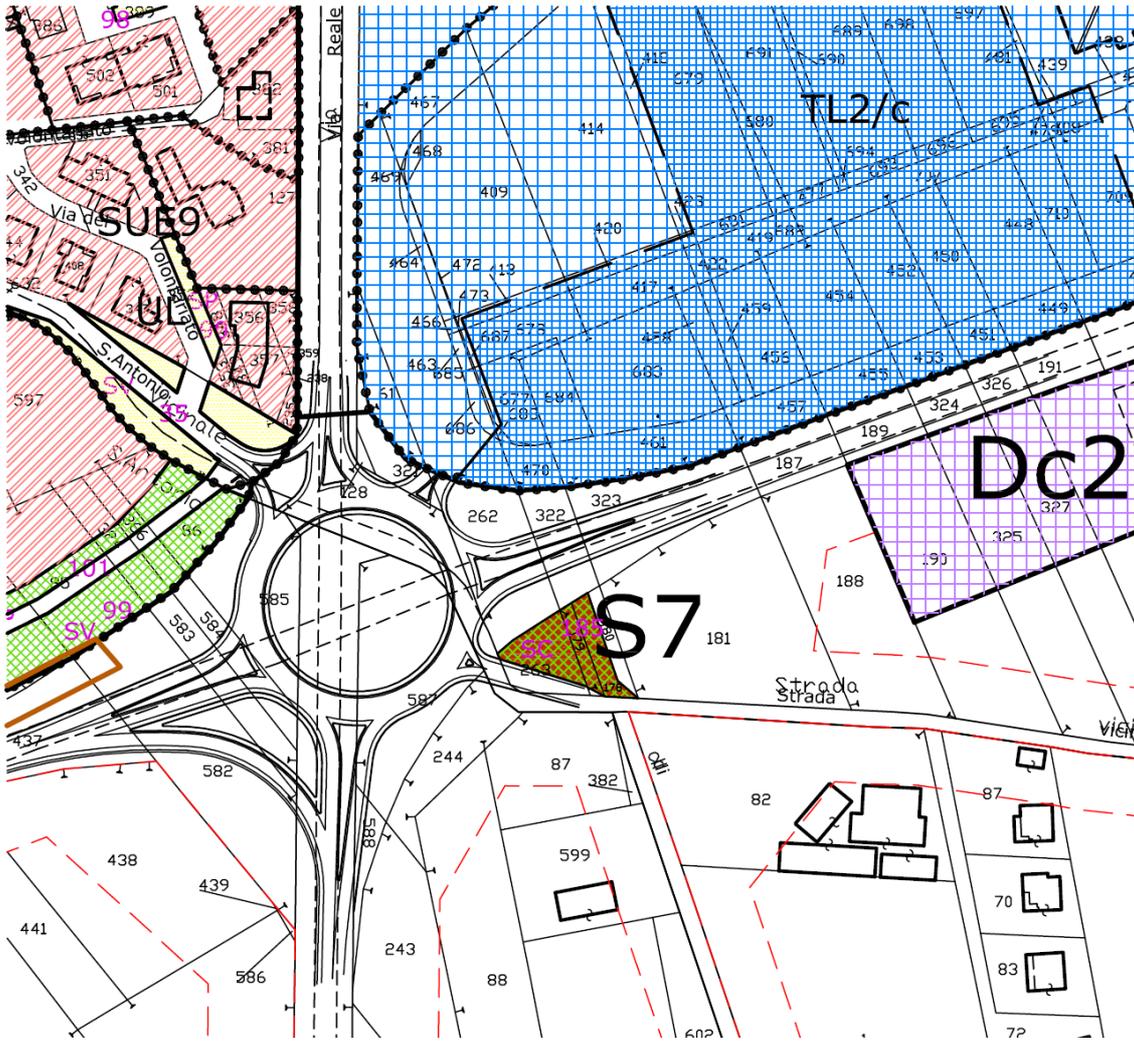
Aree D4 – D7 – S7

**Modificate secondo la proposta della Variante n° 31**











**Stralcio del Vol. 4a.5 N.T.A.**

**Articoli 12, 14, 15, 16, 24, 28, 30, 34, 37 e 40**  
**SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE e**  
**tabelle delle AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

modificati secondo la proposta della Variante n° 31

Le modifiche e/o le integrazioni sono riportate in carattere **grassetto**,  
mentre gli stralci risultano in carattere ~~barrato~~

**Art. 12 Capacità Insediativa Residenziale - Applicazione degli indici - Asservimento all'edificazione - Incremento unatantum**

*A) Capacità insediativi residenziale*

1 - Ai fini del dimensionamento per la determinazione del numero delle persone insediabili si farà riferimento all'art. 20 della L.R. 56/77 e precisamente:

- Volume dei fabbricati misti (residenza con eventuale autorimesse al piano terreno e/o magazzini, sgomberi, negozi compresi nel corpo principale del fabbricato): m<sup>3</sup> 90 per ogni persona.
- Volume fabbricati esclusivamente residenziali (residenza costituita esclusivamente da abitazione): m<sup>3</sup> 75 per ogni persona.

*B) Applicazione degli indici*

1 - Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli e quantificati negli allegati quadri sinottici e/o nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.

L'esaurimento della capacità edificatoria corrispondente ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire.

Pertanto, una volta usufruita tale possibilità, si intende preclusa l'utilizzazione di detti indici, sia fondiario che territoriale, per tutta la durata del P.R.G.C., salvo incremento degli indici edificatori alla specifica zona omogenea.

2 - Nel caso di aree di completamento derivanti da stralci mediante frazionamento catastale da più ampi lotti parzialmente edificati, posti in essere successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., la verifica dell'indice di densità fondiaria dovrà tenere conto anche delle volumetrie esistenti sull'originario lotto da cui si è generato il frazionamento.

Vengono comunque tollerati minimi incrementi contenuti nel 5% ed eccedenti la volumetria ammessa (art. 6 L.R. 08/07/1999 n. 19).

3 - Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati come segue:

- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo o in presenza di convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, solo per le aree residenziali, la capacità edificatoria, in termini volumetrici, oppure di superficie utile lorda (S.u.l.), è data dal prodotto degli indici di densità edilizia riportati nell'apposito articolo e/o nella scheda sinottica per la superficie territoriale perimetrata. In mancanza di precisazioni verrà assunto l'indice di densità edilizia fondiario dell'area per la superficie territoriale al netto di eventuali porzioni a destinazioni pubbliche.
- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo o in presenza di convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, solo per le aree produttive artigianali ed industriali, la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria.
- Con intervento diretto di permesso di costruire la capacità edificatoria in termini volumetrici oppure di superficie utile lorda (S.u.l.), per nuove costruzioni, ampliamenti, variazioni di destinazione d'uso, in aree residenziali di completamento è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria (If) per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento di strutture non residenziali, in aree residenziali, l'indice di densità edilizio fondiario verrà verificato con il rapporto tra il volume descritto dalla superficie utile lorda per l'altezza definita ai sensi dell'art. 13 del R.E. fatti salve le disposizioni "bassi fabbricati".
- Per gli interventi di ampliamenti volumetrici e/o di superfici, concessi un tantum su fabbricati esistenti per adeguamenti igienici e/o funzionali, fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da percentuali di incremento edilizio.
- Per gli interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- Per gli interventi in aree destinate ad attività agricola le quantità edificabili, ivi compresa la costruzione e/o la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto:
  - a) per le abitazioni rurali, dagli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non

contigui, così come previsto dall'art. 25 comma 17 della L.R. 56/77 e con le limitazioni di cui all'art. 28 commi 20 e 21 delle presenti N.T.A. e con gli indici di densità edilizia fondiaria di cui al comma 6 dell'art. 28 delle presenti N.T.A..

- b) per le strutture agricole e pertinenze aziendali relative la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria formante un solo corpo direttamente asservito a alle costruzioni e con le limitazioni di cui al comma 9 dell'art. 28 delle presenti N.T.A.

4 - La verifica dei parametri edilizi al fine della compatibilità con le disposizioni di zona potrà essere eseguita indifferentemente con l'indice di densità edilizia fondiaria, oppure con l'indice di utilizzazione fondiaria.

C) Asservimento all'edificazione

1 - Il trasferimento della capacità edificatoria ed appartenente alla stessa area normativa omogenea, è ammesso con apposito atto registrato e trascritto, nel quale risulti anche la capacità dell'area che presta l'asservimento.

D) Incremento una-tantum

1 - Gli incrementi una tantum ~~della~~ **di volumetria residenziale e superficie coperta,** ~~e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla~~ **consentiti dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione** ~~presente normativa,~~ sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della ~~Variante Strutturale al P.R.G.C. —2007~~ **Variante Generale al P.R.G.C. (Varianti n. XXVII e XXIX) approvata con D.G.R. n. 23-2819 del 07.11.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 46 del 17.11.2011** ~~e per quelle destinazioni accertabili a tale data,~~ esclusi ~~naturalmente~~ gli allevamenti situati in area residenziale.

## **Art. 14 Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali**

1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3, S3, S4, S5, S6) intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).

L'edificazione su dette aree per la realizzazione di infrastrutture dovrà avvenire con tipologie e caratteristiche compatibili con il contesto urbano circostante. La verifica avverrà in sede di approvazione dei progetti esecutivi ai sensi di quanto stabilito dalle norme di settore dei LL.PP.

2 - L'edificazione nell'ambito delle aree a servizio è demandata al Comune il quale potrà anche concedere a privati, consorzi di privati, Enti pubblici, ecc. la realizzazione di infrastrutture ed impianti di interesse pubblico o collettivo, mediante apposita convenzione nella quale siano precisati i modi, i tempi di esecuzione e gli obiettivi con finalità di pubblico interesse.

Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare allineamenti di fabbricati a filo strada comunale nelle aree omogenee B, C, D ai sensi dell'art. 38 N.T.A. e dell'art. 29 R.E. in vigore.

Nelle aree Sn, saranno ammessi i seguenti interventi:

- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché l'infrastrutture urbane occorrenti;
- nelle aree "SC" per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo, ecc.;
- nelle aree "SV" per spazi pubblici e parco gioco sport, si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;

- nelle aree “SP” per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;
- nelle aree “SZ” per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.

3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C., nonché delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade salvo previsti allineamenti. La superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

4 - Nell’area S1, al fine di migliorare l’inserimento ambientale dei nuovi edifici in relazione alla posizione di dette aree in fregio al tessuto urbano del concentrico cittadino, dovranno essere adottati idonei accorgimenti progettuali volti ad una migliore qualificazione urbana. Dovranno pertanto essere adottati accorgimenti atti a mitigare l’impatto dovuto all’utilizzo di eventuali strutture prefabbricate con l’adozione di tipologie costruttive e materiali di finitura idonei ad evitare un eccessivo impatto visivo tra le caratteristiche degli edifici residenziali e le caratteristiche degli edifici produttivi.

5 - Per tutti gli interventi eseguiti da privati in presenza di S.U.E. o E.C.O., la dotazione minima delle aree a servizi pubblici in rapporto alla capacità insediativa dell’area, dovrà assolvere alle disposizioni di cui all’art. 21 L.R. 56/77.

La dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi, se richiesto dall’Amministrazione Comunale, deve intendersi a titolo gratuito ed a favore del Comune.

Negli interventi eseguiti in presenza di S.U.E. o E.C.O. nell’ambito delle aree residenziali, ferma restando la quantità di aree a servizi indicate nella cartografia di P.R.G.C., la collocazione delle stesse potrà subire delle variazioni in fase di stesura degli Strumenti Esecutivi in funzione di un più articolato e razionale uso e di una maggiore fruibilità ed accessibilità dall’esterno.

Sono espressamente vietate le traslazioni delle aree a servizio individuate in cartografia la cui posizione risulta vincolata dalle prescrizioni delle presenti N.T.A..

Nel caso di interventi edificatori a destinazione residenziale in area di completamento soggetti a singolo Permesso di Costruire, la dotazione minima di aree a servizi viene stabilita in m<sup>2</sup>-~~25~~ **15** per ogni abitante teorico insediabile calcolato in riferimento alla effettiva cubatura assentita sia essa per nuova costruzione o ampliamento, se superiore al 20% dell'esistente, oppure modifica di destinazione d'uso, come stabilito al precedente art. 12. Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**
- **individuata nell'ambito delle aree residenziali o a servizi del concentrico;**
- totalmente monetizzata;

**la dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento e non concorrerà concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C..** ~~Detta disposizione avrà effetto per le istanze di Permesso di Costruire presentate dopo l'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale in itinere n° 29 alla Variante Strutturale generale.~~ **La norma di cui al presente comma ha effetto sulle richieste di titolo abilitativo a costruire prodotte al Comune dopo l'adozione della Variante n° 31 al P.R.G.C. che l'ha istituita o modificata.**

6 - In aree produttive artigianali ed industriali, di nuovo impianto la dotazione minima delle aree a servizio è quella indicata dall'art. 21, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. in dipendenza degli interventi che si andranno ad operare.

Per gli interventi di **nuova costruzione compreso l'ampliamento** e di cambio di destinazione d'uso, **sogetti a singolo Permesso di Costruire**, in area produttiva artigianale ed industriale non di nuovo impianto, la quantificazione delle aree a servizio è determinata applicando l'indice del 10% stabilito dalla L.R. 56/77 sulla quantità teorica della superficie fondiaria occorrente per la realizzazione della superficie coperta oggetto di intervento.

Tale dotazione potrà essere:

- **individuata nel lotto oggetto di intervento od in prossimità dello stesso per essere dismessa oppure asservita ad uso pubblico;**

- **individuata nell'ambito delle aree produttive o a servizi del concentrico;**
- totalmente monetizzata;
- **la dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento non concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C. e non concorrerà alla determinazione della superficie fondiaria.**

~~7 - Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e potrà essere totalmente monetizzata ove consentito dall'art. 25 delle D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831.~~

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato a secondo degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali previsti anche dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.~~

**Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:**

- a. **Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..**

**Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup>, per quanto riguarda il fabbisogno dei posti a parcheggio, dovranno soddisfare la tabella sottostante:**

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 <sup>(*)</sup>	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ <sup>(**)</sup>
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ <sup>(***)</sup>
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- b. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268 rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologie di calcolo espresse dalla tabella che segue:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1
$S < 25$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
$25 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI
--	---

	NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1
$S < 35$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
$35 < S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

**c. Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree residenziali:**

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”,
- a capacità insediativa esaurita “Area B”,
- di completamento e di sostituzione “Area C”

è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee.

L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

**d. Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 del presente articolo.**

La superficie lorda di pavimento relativa a:

- attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dell'art. 3 del D.Lgs. del 31/03/1998 n° 114;
- attività ricettive ed alberghi deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al

conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali bar, ristoranti e negozi in genere;

- attività di servizio quali locali sanitari, case di riposo, locali assistenziali deve intendersi la superficie della camera e servizio igienico, occupata dall'utente della struttura, e tutti i locali entro i quali vengono svolte le attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

- m<sup>2</sup> 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna
- m<sup>2</sup> 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e commisurata alla superficie di intervento, come sopra precisato, assolve alle prescrizioni dello stesso articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per le attività commerciali relative alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie e grandi strutture le aree a parcheggio pubblico sono stabilite dall'art. 25 c. 3 della D.C.R. 59-10831/2006 con riferimento alla "Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio", che qui si riporta ed alla quale si rimanda per ogni singola verifica.

Si dà atto inoltre che eventuali future modifiche alla tabella richiamata da parte della Regione Piemonte si intendono sin d'ora ratificate.

8 - L'Amministrazione Comunale:

- si riserva la facoltà, in caso di comprovato interesse pubblico, di accogliere la dismissione di aree anche non contigue alle aree edificande, in tutti i casi in cui sia prevista una dismissione con il ricorso alla convenzione (S.U.E, E.C.O.);

- si riserva la facoltà di ricorrere alla monetizzazione delle aree a servizio, o parte di esse, indirizzando il ricavato per l'acquisto e la realizzazione di aree ed opere a servizio più consone e funzionali alle necessità contingenti ad eccezione delle aree a servizi individuate in cartografia.

La monetizzazione delle aree a servizi viene ammessa in tutte le aree omogenee residenziali per le quali le superfici destinate a servizi sono già di fatto esistenti e verificate nella loro consistenza ai sensi della L.R.U. 56/1977 e s.m.i., fatta eccezione per le aree residenziali di nuovo impianto e per le aree a servizi già espressamente individuate in cartografia.

Nel caso di richiesta di assoggettamento preventivo a S.U.E. o E.C.O., non cartograficamente individuati dal P.R.G.C., da parte di aventi titolo al rilascio di singolo Permesso di Costruire, si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a servizi solo in caso di comprovata e motivata difficoltà a reperire le superfici necessarie nell'ambito dell'area stessa in relazione alla sua estensione o conformazione ed all'eventuale presenza di fabbricati o manufatti da mantenersi.

Anche nelle aree produttive artigianali ed industriali D e nella sub area TL2 le aree a servizio pubblico potranno essere monetizzate, fatto salvo le disposizioni che precedono.

L'Amministrazione Comunale, valuterà caso per caso l'opportunità della monetizzazione.

~~9 — Nelle aree con presenza di strutture distributive del commercio al dettaglio in sede fissa e per superfici di vendita superiori a m<sup>2</sup> 400, il fabbisogno di parcheggi verrà determinato secondo le disposizioni della tabella che segue:~~

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

10 - Nell'area servizi S6 potranno trovare collocazione impianti di cogenerazione di energia elettrica, previa convenzionamento con gli operatori del settore.

11 - ~~L'installazione o modifica di impianti per tele-radio-telecomunicazioni ai sensi della L.R. n. 19 del 03.08.2004 e per quanto precisato dal D.P.G.R. n° 1/R del 14/04/2000 potrà avvenire esclusivamente nell'apposita area a servizi S6 fatte salve le necessarie fasce di sicurezza dai fabbricati esistenti.~~

~~Tale fascia di rispetto è riferita alla potenzialità dell'emittente e viene stabilita in numero 3,30 volte la distanza riportata con il simbolo "d1" nel parere emesso dall'ARPA competente, con arrotondamento per eccesso alla decina di unità con un minimo di m. 50,00.~~

~~Sono eselusi dal rispetto di dette disposizioni gli impianti contemplati dall'art. 4 del D.P.G.R. del 14/04/2000 n° 1/R e con le modalità individuate dall'articolo stesso come pure gli impianti la cui potenzialità irradiante sia inferiore o uguale a 5 Watt, misurata ad una distanza di m. 10 nella direzione di massimo irradamento.~~

**11 - L'installazione di impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e di impianto fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica, è consentita unicamente in apposite aree individuate dall'Amministrazione comunale. Alla data di adozione della Variante Parziale n. XXXI del P.R.G.C. risultano già individuate a tal fine le aree contrassegnate con le sigle S6 ed S7, la prima già occupata da un impianto ospitante più operatori di telefonia mobile, la seconda da destinare all'installazione di un nuovo impianto di ultima generazione. Eventuali altre aree potranno essere individuate mediante provvedimento di competenza del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Resta fermo il rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.**

## **Art. 15 Aree a destinazione residenziale - disposizioni generali**

1 - Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste, ad attività commerciali, ad attività terziarie in genere.

In particolare, salvo disposizioni diverse per singoli ambiti, le destinazioni non specificatamente residenziali ammissibili in zone residenziali, sono:

- f. artigianali al servizio della persona o della casa e le attività tradizionalmente esistenti, che non comportino più di 4 (quattro) addetti, da intendersi di piccola produzione con una superficie produttiva non superiore a m<sup>2</sup> 100.
- g. commerciali, terziarie e di ristoro, nel rispetto delle vigenti disposizioni della L.R. n° 28 del 12/11/99 e della D.C.R. 59-10831/2006, fatte salve le disposizioni relative alle singole aree e la dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ;
- h. agricole non nocive esistenti all'atto di adozione del "Piano Preliminare", per coltivatori diretti o loro aventi causa in successione diretta, nell'ambito della famiglia diretta coltivatrice, con esclusione assoluta di ampliamento per attività di allevamento;
- i. la costruzione di strutture leggere, aventi funzione pertinenziale come definite nell'apposito articolo, con le limitazioni di cui al successivo art. 16 per l'area A;
- j. le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa così come regolamentata dall'art. 39 delle presenti N.T.A.

2 - Le richieste di Permesso di Costruire per interventi su edifici definiti beni culturali dall'art. n. 10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., dovranno essere corredate dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del citato D.Lgs. rilasciata dalla competente Soprintendenza.

Le richieste di Permesso di Costruire per interventi su edifici per i quali è stato individuato dal P.R.G.C. l'intervento di "restauro e risanamento conservativo" saranno sottoposte a parere preventivo vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di

cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008 art. 4, se costituita o alla competente Commissione Regionale.

Le richieste di approvazione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., saranno sottoposte al parere preventivo vincolante della Commissione Regionale Centrale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali se riferite a fabbricati posti in zona A o centro storico, mentre per i Piani di Recupero individuati in altre aree non occorre il preventivo parere di cui sopra.

3 – Per i locali di pertinenza all'unità residenziale principale, quali le cantine valgono le disposizioni di cui al seguente punto 7.

#### 4 - Requisiti dei sottotetti

I locali posti al piano sottotetto fermi restando i requisiti minimi precritti dalle vigenti normative igienico-edilizie ai fini dell'abitabilità saranno considerati:

- A) **ABITABILI**, da computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto nel volume, nonché nel numero dei piani, se dotati delle seguenti caratteristiche:
- a) Collegamento con il piano sottostante mediante vano scala condominiale oppure scala fissa interna all'unità immobiliare;
  - b) Altezza minima media interna:
    - m. 2,40, nei fabbricati esistenti;
    - m 2,70, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.Tale altezza verrà ricavata dividendo il volume interno lordo (comprensiva delle murature interne) per la superficie interna lorda (comprensiva delle murature interne).
  - c) Altezza minima interna:
    - m. 1,60, nei fabbricati esistenti;
    - m 1,80, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
  - d) Altezza minima media interna per vani accessori, calcolata come alla lettera b):
    - m. 2,20 nei fabbricati esistenti;

- m. 2,40 nei fabbricati di nuova costruzione o con intervento di ampliamento.
- g) Altezza minima interna per i vani accessori;
  - m. 1,40 nei fabbricati esistenti;
  - m. 1,60 nei fabbricati di nuova costruzione o con intervento di ampliamento.
- h) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- i) Dovrà essere documentata l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità relativo ai locali abitabili.  
Nel caso di utilizzo autonomo dei locali sottotetti si dovrà tener conto di quanto disposto dell'art. 77 D.P.R. 380/2001.

B) NON ABITABILI, AD USO ACCESSORIO (depositi e magazzini), da computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto nel volume, nonché nel numero dei piani, se dotati delle seguenti caratteristiche:

- a) Collegamento con il piano sottostante mediante vano scala condominiale oppure scala fissa interna all'unità immobiliare;
- b) Altezza minima media interna:
  - m. 2,20, nei fabbricati esistenti;
  - m. 2,40, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.calcolata come precisato alla lettera b), punto A);
- c) Altezza minima interna:
  - m. 1,40, nei fabbricati esistenti;
  - m. 1,60, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
- d) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento;

- f) Dovrà essere documentata l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità.
- C) **VOLUMI TECNICI** i vani e gli spazi al piano sottotetto diversi da quelli indicati ai precedenti punti A e B da non computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto esclusi dal volume nonché dal computo del numero di piani.

5 - In tutte le aree residenziali individuate in cartografia con il simbolo "C" ~~saranno~~ sono ammessi, **una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura** ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, **sino ad un massimo del pari al 20%** della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E). o del volume di edifici abitativi esistenti **nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.**

~~Detti incrementi potranno essere concessi "una-tantum" anche in eccedenza agli indici di densità edilizia di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini, come stabilito al precedente art. 12, punto D nonché delle distanze dalle strade e dalle costruzioni.~~

Qualora sussistano nei fabbricati porzioni di edificio non utilizzate o a destinazione non residenziale, gli ampliamenti di cui sopra dovranno essere realizzati prioritariamente mediante il recupero di dette parti.

#### 6 - Quota dell'estradosso del primo solaio

Al fine di non alterare l'aspetto morfologico del tessuto urbano nelle aree pianeggianti, con artificiosi riporti di terreno, si prescrive che l'estradosso del primo solaio fuori terra (piano terreno o rialzato), non possa essere realizzato ad una quota superiore a m 1,00 dal piano medio della pavimentazione stradale o del marciapiede relativi al lotto oggetto di intervento. Tale prescrizione non vige per i lotti posti in zona collinare per i quali il relativo piano naturale di campagna risulta già più elevato di oltre m 1,00 rispetto alla strada di riferimento.

7 - Cantine ed autorimesse

E' ammessa la realizzazione di locali accessori quali cantine e autorimesse ai piani terreni degli edifici residenziali con relativa esenzione dal calcolo della superficie utile lorda, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 18 del R.E. e con esclusione pertanto dal calcolo della cubatura dell'edificio, al fine delle verifiche dei parametri edificatori di zona a condizione che detti locali siano dotati di altezza utile interna non superiore a m. 2,50. I locali accessori posti al piano terreno di edifici residenziali aventi altezza utile maggiore di m 2,50, saranno computati ai fini della determinazione della superficie utile lorda (S.u.l.) di cui all'art. 18 R.E. e pertanto anche del volume complessivo dell'edificio come previsto all'art. 20 R.E..

**Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Area A o centro storico –Aree ed edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico.**

1 - L'area qui considerata è quella delimitata ai sensi dell'art. 24, comma 1, p.to 1), della L.R. 56/77 e comprendente le porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario, nonché degli edifici di interesse storico-artistico.

2 - In questa area, gli obiettivi prioritari sono:

- A. il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio urbanistico esistente;
- B. il risanamento ed il riuso del patrimonio esistente;
- C. il decoro dell'ambiente;
- D. la sistemazione delle aree libere ed accessorie;
- E. l'accessibilità all'assetto della viabilità;
- F. l'individuazione di beni culturali ed ambientali – vincoli di protezione
- G. disposizioni accessorie

**A. Il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.**

1 - In tutto il territorio comunale per gli edifici di particolare pregio ambientale e architettonico individuati in cartografia, sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro monumentale nonché il restauro e risanamento conservativo. Detti interventi sono soggetti ai pareri della competente Soprintendenza per immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e riconosciuti tali dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Agli edifici sui quali è stato individuato l'intervento di "Restauro monumentale Edifici sottoposti alla tutela del D.Lgs n 42 del 22/01/2004", le richieste di Permessi di Costruire verranno sottoposte alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze ai Beni Architettonici, Artistici ed Archeologici per il Piemonte.

Agli edifici sui quali è stato individuato l'intervento di "Edifici sottoposti a Restauro e risanamento conservativo" le richieste del Permesso di Costruire verranno sottoposte a parere preventivo vincolante della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008 art. 4.

Gli interventi assoggettati alla preliminare approvazione di Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., saranno sottoposti al parere preventivo vincolante della Commissione Regionale Centrale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali se ricadenti nella zona A – centro storico.

Le fasce di vincolo ambientale ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, relative agli edifici di pregio nonché le loro aree di pertinenza, specie se interessate da parchi o giardini e se interferiscono con le loro visuali principali, si intendono inedificabili, anche se destinate a spazi pubblici.

2 - È sempre consentito nel rispetto della normativa di intervento, prevista nell'apposita tavola cartografica, la trasformazione di edifici esistenti in destinazioni compatibili con il contesto residenziale, quali:

- depositi non agricoli (purché non nocivi e pericolosi), autorimesse, magazzini;
- locali per attività commerciali regolamentate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. n° 28 del 12/11/99, dalla D.C.R. n° 59-10831/2006;
- locali di stoccaggio per il commercio;
- locali per attività terziarie quali ristoranti, albergo, hotel, centro benessere, sale per seminari, convegni, mostre ed esposizioni anche permanenti, conferenze, ricevimenti, e quanto attinente all'ambito turistico-ricettivo e locali pertinenti (servizi wc, magazzini, cucine, ecc.);
- locali per attività di artigianato di servizio (non nocivo e non molesto);
- locali per la residenza.

3 - La demolizione e la relativa ricostruzione degli edifici esistenti potrà avvenire solo ove ammesso dalla cartografia del P.R.G.C. e previo parere della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita oppure della Commissione regionale ex art. 91 bis L.R. 56/1977 e s.m.i., non si potrà comunque superare la volumetria e le altezze preesistenti fatti salvi gli adeguamenti delle altezze interne dei locali ai minimi di legge.

4 - Con specifica Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., il Comune può individuare immobili o complessi edilizi con le relative aree di pertinenza, ricadenti nell'ambito della zona A – centro storico, dove

l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. In tali ipotesi, sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di Piani di Recupero e sino alla loro approvazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

In presenza di Piani di Recupero potranno essere recuperati per fini residenziali o comunque compatibili con la zona residenziale tutti i volumi degli edifici esistenti qualsiasi ne sia la destinazione attuale, comprese le tettoie chiuse su almeno due lati.

Nell'ambito di detti piani di recupero l'A. C. potrà all'occorrenza prevedere modifiche ai tipi di intervento stabiliti dalla tavola 3h.3/a ricorrendo alle procedure di Variante al P.R.G.C. Per i piani di recupero già individuati in cartografia si richiamano le previsioni di intervento vigenti alla data di adozione della "Variante Strutturale Generale 2007".

Per i restanti adempimenti sono operanti le disposizioni di zona.

5 - Nelle operazioni di ricostruzione e di rifinitura dovranno comunque essere sempre rispettate forme, tipologie e materiali consoni all'ambiente in cui avviene l'intervento per un miglior inserimento giudicato idoneo dall'autorità Comunale sentita la Commissione Edilizia.

#### B. Il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

1 - Nell'area A o Centro Storico gli interventi ammessi vengono disciplinati nella tavola specifica del P.R.G.C. e riassunti come segue:

- a Intervento di restauro monumentale – per gli edifici sottoposti a tutela del D.Lgs. n° 42/2004 del 22/01/2004 e s.m.i.
- b Intervento di restauro e risanamento conservativo per il quale è prevista l'acquisizione del preliminare parere della Commissione Locale del paesaggio di cui alla L.R. n° 32 dell' 1/12/2008 , art. 4;
- c Interventi ammessi a manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d Interventi limitati di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% sino a un massimo di m<sup>3</sup> 100 ed esclusa la demolizione prevista dall' art. 3 comma 1 lett. d. D.P.R. 380/01;

- e Interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione prevista dall'art. 3 c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/01;
- f Interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento ed esclusa la demolizione prevista dall'art. 3 c. 1 lett. d) del D.P.R. 380/01.
- g Demolizione senza ricostruzione.

2 - Gli interventi sopra richiamati ed ammessi nell'area A o centro storico sono comunque, ove indicato cartograficamente assoggettati ai seguenti vincoli:

- a vincolo all'approvazione di un Piano di Recupero;
- b vincolo limitato alla pittura da mantenere;
- c vincolo limitato alla pittura e sottoposto al parere vincolante ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.;
- d vincolato al solo intervento di restauro e risanamento conservativo;
- e vincolo al mantenimento degli elementi (cornicioni, balconi in pietra e ringhiere) evitando l'impoverimento dell'apparato decorativo individuato nella tavola specifica del P.R.G.C.;

3 - Per gli interventi di cui al punto 1 lett. d. è ammesso l'ampliamento della superficie utile lorda residenziale (S.u.l.) o del volume, sino ad un massimo del 20% con limite massimo di m<sup>3</sup> 100 di volumetria, da concedersi una-tantum esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionali.

L'ampliamento anche se eseguito all'esterno del perimetro del fabbricato in ristrutturazione non concorrerà alle disposizioni sulle distanze dai confini e/o fabbricati fatte salve le disposizioni dell'art. 873 c.c..

4 - Tutti questi ampliamenti dovranno prioritariamente essere realizzati all'interno di parti di edifici non residenziali e comunque l'ampliamento dovrà essere consono alle caratteristiche dell'edificio stesso e del contesto in cui è inserito.

Il Comune potrà in ogni caso imporre modifiche laddove lo riterrà necessario al fine di garantire condizioni di ordine igienico oltreché estetico.

5 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili al minimo previsto dalle vigenti disposizioni normative nei limiti della sagoma

preesistente o qualora ciò non sia possibile con una sopraelevazione massima di m. 1,00. Restano escluse da tale possibilità gli edifici sottoposti ad interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché risanamento conservativo. Su tutta l'area del Centro Storico, per quanto riguarda la veduta diretta per eventuali aperture di nuove finestre valgono le disposizioni del Codice Civile.

6 - Le pertinenze accessorie esistenti, nell'intento di migliorare la situazione planimetrica ed urbanistica, potranno essere demolite e ricostruite con forme, tipologie e materiali tipici delle costruzioni esistenti nella zona A, garantendo un rapporto massimo di copertura pari al 50% del lotto di pertinenza e nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti, ed in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3, lett. e. 6) del D.P.R. 380/2001 ed alle disposizioni di cui all'art. 873 del c.c..

Non sono ammesse costruzioni di nuovi bassi fabbricati nell'area A o Centro Storico.

L'installazione di strutture leggere come definite all'art. 7 delle presenti N.T.A. potrà essere ammessa solo previa richiesta di permesso di costruire e limitatamente a strutture di modesta entità aventi funzione di gazebo, pergola e serra.

**6 bis** - Nell'area di pertinenza dell'edificio cosiddetto "Castello di Marene" o "Villa Grosso di Grana", in Via Cavallermaggiore, al fine di incentivare il recupero e il restauro dell'edificio **di pregevole fattura** risalente alla prima metà dell'800, ~~di pregevole fattura con il~~ **nel caso di riuso dello stesso dell'edificio** per fini turistico ricettivi, è ammessa ~~l'installazione~~ **la realizzazione** di una struttura avente destinazione pertinente **allo svolgimento di detta** ~~all'~~ attività ~~sopraaccitata~~ (sala da pranzo, conferenze, convegni, mostre, ecc.), **avente una superficie coperta non superiore a mq. 450 ed un'altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 5,00 il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla** ~~nel rispetto~~ **Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte essendo stato il complesso edilizio in questione dichiarato di interesse culturale con (Decreto della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 20/07/2012).**

~~delle seguenti prescrizioni estetiche e compositive:~~

- ~~• struttura portante in acciaio o legno, con esclusione del cemento armato o della muratura;~~

- ~~copertura in lamiera di rame o vetri;~~
- ~~tamponamenti perimetrali in vetro o materiali leggeri con esclusione di elementi in acciaio inox oppure cromato o alluminio anodizzato;~~
- ~~superficie coperta massima m<sup>2</sup>-450;~~
- ~~altezza massima linea di gronda m. 5,00;~~

~~Tale struttura è da considerarsi pertinente all'edificio storico sopraaccitato e pertanto è da considerarsi vincolata ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. con conseguente obbligo di parere preventivo della Commissione locale per il Paesaggio, qualora costituita, oppure del parere sostitutivo della pertinente Commissione regionale.~~

E' inoltre ~~consentito~~ **consentita**, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio di cui sopra, **previo assenso della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte**, la realizzazione di superfici da destinarsi a parcheggio per un massimo di m<sup>2</sup> 3.640, pari a n. 140 stalli, opportunamente inserita nel contesto ambientale, perimetrata da siepi od alberature, aventi funzione anche di limitazione dell'impatto acustico che in ogni caso dovrà essere opportunamente valutato ai sensi delle vigenti normative di settore.

**Nel caso in cui in sede di recupero dell'edificio sia prevista una destinazione diversa da quella residenziale attualmente iscritta a catasto, il relativo Permesso di Costruire sarà soggetto a convenzionamento con il Comune al fine di regolamentare la dotazione delle aree a standard occorrenti in relazione alla nuova destinazione, l'accesso ai fruitori sotto il profilo viabilistico, lo svolgimento delle attività all'aperto sotto il profilo acustico ed altri eventuali aspetti di corretto inserimento dell'attività prevista nel contesto residenziale.**

~~Relativamente all'intervento sul Castello si precisa che lo stesso dovrà avvenire mediante predisposizione di Piano di Recupero esteso all'intera area da sottoporre al preventivo parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e i.. Il dimensionamento previsto per le strutture accessorie deve pertanto considerarsi come limite massimo ammissibile suscettibile di eventuali richieste di riduzione da parte della predetta Commissione. Il posizionamento della nuova struttura coperta, prevista ad un solo piano, dovrà avvenire sul retro dell'edificio e posizionato in modo da escludere fratture ambientali.~~

7 - Le recinzioni sono ammesse con materiali e tipologie consone all'ambiente e sono escluse tassativamente tutte le recinzioni eseguite con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (art. 52 R.E.).

Sono ammessi interventi di restauro e consolidamento su muri di recinzione di antica fattura aventi paramento pieno.

8 - Le superfetazioni dovranno essere eliminate.

9 - Nell'area a servizi SC 4 destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica sono consentiti ampliamenti di volumetrie ricettive con un massimo del 60% della consistenza volumetrica esistente fuori terra. Il permesso di costruire verrà rilasciato previo parere della Commissione locale per il paesaggio se costituita o della Commissione Regionale ex art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77.

Oltre a quanto sopra richiamato si sottolineano gli assetti qualitativi dei caratteri formali, nonché dei materiali e dei colori.

L'assetto qualitativo degli interventi ammissibili, deve essere progettato unitariamente per tutta l'area normativa.

Debbono essere considerati e valutati i caratteri formali delle preesistenze dell'intorno.

Non è consentito però proporre trasformazioni per imitazione delle immagini preesistenti, ovvero per la loro interpretazione revivalistica, salvo che per la sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagine stilisticamente coerente, come la facciata sulla via Rolle.

Le nuove consistenze fabbricative in ampliamento non potranno superare l'altezza della manica presente su via Rolle ad eccezione dei soli volumi tecnici (vano scala, ascensore), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo i seguenti disposti:

- a. priorità dei materiali delle tradizioni locali;
- b. priorità ai colori delle tradizioni locali;
- c. le facciate, ove non in faccia a vista, devono essere seguite con intonaci a base di calce spenta con finitura a frattazzo medio fine e tinteggiate con pitture a calce o ai silicati rispettando i colori tradizionali sottoposti a verifica dell'U.T.C.

d. le aperture verso la via pubblica dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno verniciato con colori sottoposti alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale, i serramenti presenti verso gli spazi interni potranno essere realizzati con materiali diversi purché aventi colori sottoposti alla verifica dell'U.T.C., con esclusione assoluta dell'alluminio anodizzato;

10 - E' fatto divieto di:

1. impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.),
2. sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale,
3. sostituire le coperture esistenti con materiali aventi caratteristiche che non alterino tipologie presenti nella zona.
4. operare modifiche delle facciate che, a giudizio dell'A.C., alterino in modo significativo la dimensione e scansione delle aperture prospettanti sulla viabilità e spazi pubblici senza proporre soluzioni compatibili con il contesto ed esteticamente migliorative.

Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati a vista; il manto di copertura deve essere in coppi.

In deroga, si prescrive che le distanze dai confini di proprietà privata, per l'area qui considerata, sono operanti con le disposizioni del Codice Civile. I fabbricati avranno quindi possibilità di ampliamento in elevazione entro i limiti massimi consentiti delle vigenti N.T.A. e da quanto disposto dal 1° c. della'art. 8 del D.M. 1444/68. Fermo il resto per quanto prescritto per la zona e fatti salvi eventuali diritti di terzi confinanti.

### C. Il decoro dell'ambiente

1 - In tutta l'area di interesse ambientale, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e di sicurezza, il Sindaco potrà invitare ed ordinare al proprietario l'esecuzione delle opere che risultano indispensabili per eliminare gli

inconvenienti di natura statica e di pericolo, di degrado e per la mancanza di rispetto dei valori ambientali.

2 - Le antenne paraboliche non potranno essere installate sui prospetti o balconi prospicienti la via pubblica.

3 - Nell'area residenziale esistente, con caratteristiche storiche e di interesse ambientale, gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione, tipici degli edifici di più antico impianto.

In particolare i tetti saranno realizzati in legno ricoperti da manto in coppi alla piemontese.

Le finestre e le porte-finestre dovranno essere in legno protette con persiane " a gelosia" in legno o scuri, gli intonaci realizzati alla piemontese tipici della zona.

Le sporgenze devono essere realizzate con travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati secondo disegno dell'epoca dell'edificio.

4 - Tutti i particolari decorativi di pregio, quali ringhiere ed inferriate in ferro battuto, davanzali, cornicioni, portali, porte ed altri particolari di pregio artistico, dovranno essere rigorosamente ripristinati.

5 - Il colore delle pareti esterne dell'edificio dovrà essere preventivamente sottoposto a verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli edifici di più antico impianto dovrà essere effettuata un'analisi stratigrafica sulle pareti esterne atte a rilevare la presenza di vecchie colorazioni risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio. Detta analisi dovrà essere documentata all'Ufficio Tecnico Comunale che potrà richiedere la riproposizione delle antiche tonalità cromatiche.

Gli interventi di tinteggiatura delle pareti esterne degli edifici posti in zona "A" sono comunque soggetti a D.I.A.

6 - Nei riguardi di tutti gli edifici, è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);

- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.

7 - Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce, o di tipo civile.

8 - Negli edifici con il ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

9 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e tettoie rurali, se di pregio, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici preesistenti.

#### D. La sistemazione delle aree libere ed accessorie.

1 - Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza all'intervento, al ripristino delle antiche pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato. Si dovrà provvedere altresì all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio del permesso di costruire incompatibili con l'ambiente.

#### E. L'accessibilità all'assetto della viabilità.

1 - Nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi stradali e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate.

2 - In ogni caso, anche dove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, dove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi.

3 - Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i tratti di percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi, o comunque necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

#### F. Individuazione Beni Culturali ed Ambientali – Vincolo di protezione

1 - Alla data di adozione del preliminare del P.R.G.C., vengono individuate in cartografia gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono sottoposti preventivamente alle procedure previste dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., prima del rilascio del permesso di costruire in quanto ricadenti in aree a vincolo di protezione delle bellezze naturalistiche-artistiche ed architettoniche ai sensi del citato Decreto Legislativo.

Sono individuati dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Soprintendenza di Torino, i seguenti edifici e/o pertinenze:

- Castello detto “della Salza” e parco annesso secondo i mappali previsti dal provvedimento di notifica, Via Salza, n. 4;
- Casa in Via Maestra (affresco rappresentante San Cristoforo)
- Cappella di Sant’Anna (affresco 1513)
- Chiesa parrocchiale dedicata alla Natività della Vergine, con decorazioni dipinte del sec. XVI
- Torre del Comune (sec. XIII)
- Cappella del Camposanto (resti di affresco del sec. XV)
- Porzione antico cimitero
- Palazzo Gallina (sec. XVIII-XIX)
- Palazzo Galvagno (sec. XVIII).
- **Villa Grosso di Grana (1850-1854)**

Inoltre, agli edifici ed elementi sopra elencati, devono intendersi vincolati ai sensi del citato D.Lgs n. 42/2004 e s.m. tutti gli immobili di proprietà degli Enti Pubblici o di persone giuridiche senza fine di lucro o Beni Culturali di interesse religioso.

Detti edifici o Beni sono stati individuati in cartografia nelle specifiche tavole con relativa simbologia.

2 - Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. vengono individuati nell'apposita tavola del P.R.G.C. gli elementi architettonici, storici artistici e documentari, sugli edifici per i quali gli interventi ammessi sono sottoposti al preventivo parere vincolante della commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32 del 01/12/2008.

3 - In tutta l'area A1 valgono le disposizioni di cui al punto precedente.

4 - Per gli immobili di cui ai punti 1 e 2 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza, sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale; si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità, con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate.

5 - Negli ambiti individuati sulle tavole di Piano in relazione alla classificazione precedente, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

#### G. Disposizioni accessorie

1 - Nell'area di interesse ambientale sono ammessi interventi diretti con permesso di costruire.

2 - Il ricorso al Piano di Recupero è sempre ammesso previa approvazione della perimetrazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

3 - Le aree individuate a verde privato nella cartografia di P.R.G.C. con il simbolo Vpi, sono inedificabili a tutti gli effetti.

**Art. 24 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione - Area "D" – S.U.E. 1(D2), SUE 10(D1), SUE 19(D5), SUE 22(D4), SUE 23(Dr2), SUE 26(D2), SUE 29(Dt1), E.C.O. 1(D4)**

1 - Nelle nuove aree d'impianto, ferme restando le disposizioni ed i parametri edilizi riportati nell'articolo precedente, la realizzazione delle opere dovrà avvenire esclusivamente mediante S.U.E. ed E.C.O. il rapporto di copertura sarà del 50% della superficie fondiaria.

2 - La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, cioè 20%, della Superficie Territoriale di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed il loro posizionamento verrà determinato in sede di approvazione dei S.U.E.

L'area a servizio individuata in cartografia SZ con il n° 68, in zona D4 è vincolata alla sua posizione e dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Il S.U.E. 22 dovrà essere organizzato in modo tale che i lati nord ed ovest dello stesso abbiano una fascia di verde alberato ad alto fusto e cespugliame autoctoni al fine di mitigare l'impatto visivo dalla S.P. 165 detta "Reale".

3 - Nell'area D1 e nel S.U.E. 1 dell'area D2, al fine di migliorare l'inserimento ambientale dei nuovi edifici in relazione alla posizione di dette aree in fregio al tessuto urbano del concentrico abitato, dovranno essere adottati idonei accorgimenti progettuali volti ad una migliore qualificazione urbana. Dovranno pertanto essere adottati accorgimenti atti a mitigare l'impatto dovuto all'utilizzo di eventuali strutture prefabbricate con l'adozione di tipologie costruttive e materiali di finitura idonei ad evitare un eccessivo impatto visivo tra le caratteristiche degli edifici residenziali e le caratteristiche degli edifici produttivi.

Nell'area D2 saranno ammesse attività di artigianato e di piccole industrie compatibili con la classificazione acustica stabilita dal Piano di zonizzazione acustica.

~~4 - Nell'area D7 in sub-area "Dr2"~~

~~a) Sono ammessi impianti terziari per attività di:~~

- ~~—— Ristorazione collettiva mediante la gestione di mense, spacci ed esercizi pubblici con la preparazione e distribuzione di cibi bevande e pasti preconfezionati.~~
- ~~—— Lavanderie, stirerie e loro gestione per l'igiene collettiva, nonché organizzazione imprenditoriale per la costituzione di imprese esercenti attività di sanificazione disinfezione civile ed industriale ed attività affini.~~
- ~~—— Laboratori di analisi, di diagnosi e simili ivi compresa la diagnostica radiologica.~~
- ~~—— Uffici e studi attrezzati per la gestione dell'attività ammessa nell'area.~~
- ~~—— Alloggi per la residenza dei custodi ed operatori addetti nell'area, accoglienza temporanea o residenza per ospiti di natura anche alberghiera.~~
- ~~—— Stoccaggio e deposito per attrezzatura sanitaria e prodotti di natura farmaceutica.~~
- ~~—— Attività di noleggio, macchinari ed attrezzature.~~
- ~~—— Commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sanitari e di ingegneria clinica nonché di sistemi informatici.~~
- ~~—— Attività per la formazione di personale specializzato nel campo farmaceutico e sanitario.~~

**4- Nell'area D7 la sub-area Dr2 é soggetta alle disposizioni generali delle aree produttive di cui al precedente art. 22, ma con divieto di insediamento di attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali o di attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.**

b) La sub area Dr2 potrà essere edificata **previa approvazione di S.U.E.** nel rispetto delle **dei** seguenti **parametri edificatori e** prescrizioni:

- ~~—— Assoggettamento della sub area a specifico S.U.E., di iniziativa privata~~
- Rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria non superiore al ~~60%~~ **50%**
- ~~—— Piani fuori terra 3;~~
- Altezza massima dei fabbricati m. ~~12,00~~ **8,00** se misurata **alla linea di gronda e m. 10.00 se misurata** all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.)
- Dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, 20% della superficie territoriale del S.U.E., secondo quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i.;

- ~~Le aree~~ **L'area** a servizio ~~individuate~~ **individuata** in cartografia SZ con il n° 115 e ~~122 sono~~ è vincolata nella ~~loro~~ **sua** posizione cartograficamente individuata con obbligo di piantumazione con alberi di alto fusto per formazione di diaframma verde protettivo.
- **Nel rispetto delle norme del Codice Civile, in materia di piantagioni, è prescritta la realizzazione, di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.**
- **In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.**
- ~~—— I fabbricati dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali consoni alla zona.~~
- ~~—— La residenza per gli operatori della sub area Dr2 non dovrà superare la misura massima del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.~~
- ~~—— Sono ammessi uffici per le attività della sub area nella misura del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.~~

5 - Nell'area D5 i proponenti il S.U.E. 19:

- a) hanno l'obbligo di predisporre e costruire a proprie spese le infrastrutture di innesto viario dell'area D5 con la strada Provinciale 165 detta "La Reale", previa autorizzazione ed in concerto con l'Amministrazione Provinciale. La spesa sostenuta per la realizzazione dell'innesto viario e le spese sostenute per la realizzazione delle infrastrutture comprese nella perimetrazione del S.U.E. verranno detratte dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti e solo sino all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione stessi.
- b) Per consentire quanto sopra le aree a servizio "SZ 75" ed "SZ 95" sono vincolate nel loro posizionamento cartografico e quindi non potranno essere rilocalizzate in sede di redazione del S.U.E.

e) Le stesse aree dovranno essere piantumate con la messa a dimora di alberi di alto fusto e con l'inserimento di siepi sempreverdi autoctone.

f) Nell'area D5 per l'attuazione del S.U.E. 19 dovrà essere realizzata un'idonea fascia a verde, con cortina alberata lungo il perimetro interno del S.U.E., quale fascia di rispetto ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sempre nell'area D5 dovrà essere predisposta una cortina alberata sul perimetro ovest dell'ECO 7 con funzione di barriera acustica.

**Art. 28 Aree destinate ad attività agricola - Area "E"**

- 1 - Le aree a destinazione agricola sono designate all'insediamento di nuove aziende agricole, al potenziamento, all'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti.
- 2 - Nell'area agricola sono inoltre ammessi:
- a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici rurali ed ex-rurali esistenti;
  - b. nuove costruzioni residenziali agricole, esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, con i limiti successivamente indicati nel presente articolo;
  - c. incremento, una tantum, della superficie utile di pavimento di abitazioni esclusivamente residenziali (vani di abitazione più locali accessori direttamente connessi alla residenza), in misura non superiore al 20%, in funzione di miglioramenti igienico-sanitari (formazione di servizi igienici mancanti,) e di miglioramenti funzionali e inoltre consentito l'adeguamento delle altezze interne dei vani abitabili alla misura minima di legge (m. 2,70);
  - d. costruzione di strutture agricole per allevamenti zootecnici in genere e per la stabulazione di animali che per loro caratteristiche e numero non possono essere autorizzate in area residenziale (ovini, equini, ecc.).
  - e. realizzazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e costruzione di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e pertinenze, con le prescrizioni di cui al punto 9.
  - j. demolizione e ricostruzione di edifici che hanno perso i requisiti di ruralità ai sensi della Legge n° 133/1994 e secondo il principio promulgato con sentenza n° 1168 del 19/09/1991 dal Consiglio di Stato, irrimediabilmente degradati, inagibili e staticamente non recuperabili, certificati da perizia asseverata a firma di tecnico abilitato, con esclusione degli edifici segnalati dal P.R.G.C. per emergenze architettoniche o comunque soggetti a vincoli. Il nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della preesistenza e la ricostruzione dovrà avvenire nello stesso sito e senza

incrementi volumetrici, fatti salvi quelli occorrenti per l'eventuale adeguamento delle altezze utili interne dei piani abitabili e fatto salvo il rispetto delle distanze previste per la zona in questione, in tal caso saranno ammesse le traslazioni planimetriche minime occorrenti per il rispetto delle distanze stesse.

L'intervento di traslazione potrà avvenire solo ed esclusivamente se verranno riconosciuti applicabili le disposizioni di cui all'art. 27 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- k. trasformazioni d'uso di fabbricati rurali esistenti (abbandonati e non più necessari all'agricoltura) in locali di ristoro e ricettivi, con dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento della struttura ricettiva, come previsto all'apposito articolo delle presenti N.T.A..

La trasformazione dei fabbricati come sopra contemplata dal presente comma dovrà avvenire ai sensi ed in conformità delle disposizioni per l'agriturismo richiamate al p. 16 di questo articolo.

- l. Recupero ai fini della civile abitazione di fabbricati esistenti dimessi dall'agricoltura, che non rispondono alle caratteristiche di ruralità di cui alla Legge n. 133 del 26/02/1994 e regolarmente iscritti al N.C.E.U., mediante ristrutturazione delle parti abitative e trasformazione in abitazione delle adiacenti parti non abitative quali ex stalle, ex fienili, ecc., che possano essere definiti volumi chiusi da più lati, con l'esclusione di tettoie, capannoni e magazzini isolati, che potranno essere recuperati quali accessori della residenza (magazzini, rimesse, cantine, ecc.).

Per tali recuperi sono ammessi incrementi non superiori al 20% della superficie utile lorda o del volume nel caso di necessità di miglioramenti igienici o funzionali. I lavori di recupero o ampliamento dovranno comunque essere improntati al rispetto o alla ricomposizione dell'originaria tipologia costruttiva, nel caso di fabbricato di vecchia costruzione o di riqualificazione secondo le caratteristiche tipiche dei luoghi circostanti nel caso di fabbricato di più recente realizzazione.

- m. esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

- p. costruzione di locali pertinenziali e bassi fabbricati a norma degli appositi articoli.
- q. costruzione di ambulatori di medicina veterinaria con annessi locali per la stabulazione degli animali sottoposti a terapia, nonché alloggio per il proprietario fatte salve le disposizioni dell'art. 25, c. 3 della L.R. 56/77, con superficie utile residenziale non superiore a m<sup>2</sup> 200.
- r. installazione di strutture leggere, come definite dall'art. 7 delle presenti N.T.A.
- s. è ammessa la variazione di destinazione d'uso dell'edificio posto in Località Sperina Alta, sul terreno censito a catasto al Foglio 11 mappale 11, individuato cartograficamente con l'apposito simbolo nella tavola di zonizzazione del P.R.C.C., che attualmente ospita un caseificio aziendale agricolo, per la realizzazione di un caseificio artigianale, per la trasformazione di latte di produzione locale, con limite massimo di m<sup>2</sup> 200 di superficie utile.
- L'ampliamento della superficie di attività è comunque subordinata al rispetto di tutte le norme in materia di trattamento dei reflui ed inquinamento ambientale anche acustico e all'esistenza delle opere di Urbanizzazione Primaria.
- Non sono ammesse altre destinazione per il suddetto edificio che nel caso di cessata attività del caseificio dovrà essere ricondotto alle attività ammesse dal presente articolo.

3 - Il permesso di costruire per nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- dagli imprenditori agricoli come definiti dal D. Lgs 29/03/2004 n. 99 anche quali soci di cooperative;
- Società di persone non in accomandita (soc. semplici e in nome collettivo) aventi almeno un socio in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società di persone in accomandita semplice aventi almeno un socio accomandatario in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società cooperative aventi almeno un amministratore socio in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società di capitali aventi almeno un amministratore in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;

- dai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo per l'esclusivo uso, dagli imprenditori agricoli di cui al comma precedente e dai salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- dagli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/78 n° 63 e s.m.i. e della lett. m), c. 2, dell'art. 25 della L.R. 56/77 che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Per quanto attinente le caratteristiche delle predette società e soggetti autorizzati ad intervenire in ambito agricolo si richiama quanto più dettagliatamente disposto dal D.Lgs. 29.3.2004, n. 99 e s.m., dal D. Lgs. 27.5.2005, n. 101 e dalla D.G.R. 28.11.2005, n. 107-1659.

4 - Il permesso di costruire per infrastrutture, strutture ed attrezzature agricole nell'apposita zona può essere ottenuta:

- dai soggetti, singoli od associati elencati al precedente punto 3;
- dai proprietari dei terreni e/o degli aventi causa sugli stessi, anche privi dei requisiti di imprenditore agricolo, così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 107-1659 del 28 novembre 2005;
- la costruzione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli può essere effettuata da chiunque abbia titolo e dimostri che l'edificazione avviene in funzione, e con dimensionamento proporzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata, interessata e comunque configurabile come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Sono operanti in particolare la D.G.R. n° 107-1659 del 28/11/2005 ed i D.Lgs nn° 99/2004 e n° 101/2005.

5 - Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato all'impegno unilaterale registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda, ai sensi dell'art. 25, comma 7, L.R. 56/77 :

- lett. a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola;

- lett. b) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, dell'articolo 25 sopra richiamato, relativo alla cubatura residenziale assentita;
- lett. c) le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti del più volte citato articolo 25 L.R. 56/77.

6 - Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- terreno a colture protette in serre fisse  $m^3$  0,06 per  $m^2$ ;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate:  $m^3$  0,05 per  $m^2$ ;
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti):  $m^3$  0,03 per  $m^2$ ;
- terreni a seminativo ed a prato:  $m^3$  0,02 per  $m^2$ ;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:  $m^3$  0,01 per  $m^2$  in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali:  $m^3$  0,001 per  $m^2$  per abitazioni non superiori a  $500 m^3$  per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare ~~il un~~ **il volume di  $1.500 m^3$  stabilito dall'art. 25, comma 12, ultimo periodo della L.R. n. 56/77 e s.m.i., limite che potrà pertanto variare nel tempo in caso di modifica della norma regionale di riferimento.**

7 - Gli indici di densità edilizia fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto.

8 - Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

9 - La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere complessivamente superiore al 30%.

10 - L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m.7,50 alla linea gronda, con limite di due piani fuori terra, oltre al sottotetto.

Per gli edifici produttivi l'altezza massima consentita è di m. 10,00 alla linea di gronda.

11 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola la cui altezza sia superiore a m.10,00 (silos, ecc.) la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00.

Sono salve le norme sulle distanze, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui agli appositi articoli.

12 - Nelle aree destinate ad uso agricolo sono ammesse attività estrattive, da cava o da torbiera ai sensi dell'art. 27 delle presenti N.T.A.

13 - Sono ammessi modesti impianti sportivi privati di pertinenza alle singole abitazioni e di esclusivo uso familiare, (gioco bocce, tennis, ecc.), purchè non comportino strutture chiuse o coperte. Per i suddetti interventi vale quanto disposto dall'art. 2, c. 60, p. 7, lett d) della L. 662/96.

14 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali definite dalla densità fondiaria è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti non produttivi, ed al lordo degli edifici esistenti.

15 - Per la determinazione del volume residenziale in funzione delle esigenze dell'azienda agricola secondo il parametro stabilito da precedente comma 6, è ammessa, con specifico atto di vincolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 s.m.i., l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. È inoltre ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti a verde agricolo, di fatto inedificabili o di terreni siti in altri comuni e comunque distanti non oltre Km. 15 dal centro aziendale.

16 - Sono ammessi interventi per attività di agriturismo, disciplinati dalla L.R. 22/02/1977 n. 15, dalla L.R. 23/03/1995 n. 38.

17 - Nessun nuovo impianto per stalle, porcilaie o comunque per allevamenti di bestiame in genere, è ammesso sul territorio comunale se non nell'apposito ambito produttivo agricolo. Anche nell'area produttiva agricola non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

Per allevamenti intensivi o industriali si intendono quelli così definibili ai sensi delle vigenti normative e regolamenti di settore e dalle disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le relative procedure di valutazione (L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 e s.m.)

18 - Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono correlate alla capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del proprio bestiame allevato.

19 - La capacità di produzione delle aziende agricole singole o associate per espletare l'attività di allevamento viene stabilito in relazione al rapporto tra il terreno in conduzione ed il peso vivo del bestiame allevabile

Al fine di evitare un insediamento sul territorio comunale di allevamenti zootecnici, aventi un eccessivo numero di capi di bestiame, viene stabilito un rapporto tra peso vivo allevabile e terreno in conduzione aziendale, sito nel comune di Marene o nei comuni confinanti, pari ad un massimo di 40 quintali per ettaro.

Per gli insediamenti zootecnici esercitanti attività di alpeggio il carico di bestiame consentito verrà verificato in rapporto alla presenza sul territorio comunale del bestiame tenendo conto che il carico ammesso di 40 quintali di peso vivo allevabile per ettaro è riferito all'intero periodo dell'anno solare. Pertanto il rapporto da verificare dovrà soddisfare la seguente equazione:  $a : b = x : c$

dove  $a$  = carico bestiame peso vivo ammesso per ettaro

$b$  = periodo di stazza del bestiame sul territorio comunale

$c$  = anno solare

$x$  = carico bestiame peso vivo consentito.

20 - I terreni in proprietà od in affitto, condotti direttamente dall'azienda agricola, situati nel territorio di comuni confinanti, concorreranno al fine del calcolo della

verifica di autoapprovvigionamento alimentare di cui al comma 19, per non oltre il 30% della loro superficie. Resta pertanto stabilito che almeno il 70% della superficie produttiva agraria necessaria per garantire l'autoapprovvigionamento alimentare come sopra definito, deve essere situata nel territorio del Comune di Marene.

21 - I terreni produttivi agricoli, non in proprietà ma condotti in affitto, siti nel territorio comunale, vengono considerati utili al fine del calcolo del rapporto per l'autoapprovvigionamento alimentare nel solo caso in cui, all'atto della richiesta di permesso di costruire di nuove strutture per allevamento bestiame, venga prodotta copia del contratto di affitto della durata minima di anni 3 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente.

22 - Le nuove strutture destinate all'allevamento di bestiame potranno essere costruite rispettando le seguenti distanze dai limiti delle zone residenziali, produttive, artigianali, industriali e terziarie:

- m. 100 per allevamenti bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame;
- m. 250 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 1100 capi;
- m. 300 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 3000 capi;
- m. 350 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, oltre 3000 capi;
- m. 400 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., fino a 2.000 capi (sono esclusi dalla predetta norma gli allevamenti di tipo familiare fino a 100 capi);
- m. 2.000 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., oltre a 2.000 capi;

Le nuove strutture destinate all'allevamento di bestiame potranno essere costruite rispettando le seguenti distanze dalle abitazioni:

- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi (misurata dal perimetro esterno dell'abitazione);
- m. 20,00 dall'abitazione del conduttore.

Maggiori distanze, rispetto a quelle stabilite nei precedenti commi, potranno essere richieste dall'A.C. nel caso in cui si renda necessaria una revisione in considerazione

del tipo e numero di capi allevati o un adeguamento alle normative sanitarie e ambientali vigenti alla data di richiesta dell'intervento.

23 - A decorrere dal secondo anno di attività, per gli allevamenti che hanno raggiunto il numero di capi massimi è ammesso, un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi allevati e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli, nel rispetto delle predette distanze, fatta salva la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare di cui ai precedenti commi.

24 - Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti (es. da stalle per allevamento bovini a stalle per allevamento suini) valgono le stesse distanze sopraccitate.

25 - Per gli interventi edilizi rivolti all'edificazione di nuove strutture per gli allevamenti in genere, è ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi confinanti quando, mediante scrittura privata registrata, venga documentato tale assenso. La distanza non potrà comunque essere ridotta oltre il minimo di m. 25,00.

26 - Le distanze degli allevamenti dalle abitazioni di terzi non hanno valore reciproco, è pertanto ammessa la realizzazione di abitazioni di terzi ad una distanza non inferiore a m. 25,00 dalle strutture di allevamento, ed in questo caso per i futuri ampliamenti degli allevamenti esistenti non saranno applicate le distanze di cui al precedente comma 22.

27 - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, per il rilascio del permesso di costruire, la formazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

28 - Per la costruzione di concimaie di tipo tradizionale a cumuli, di pozzetti, di vasche chiuse a tenuta stagna per le urine, ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- da prese d'acqua potabile, sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da Enti o Ditte private  
(es. acquedotti pubblici e acque minerali) m 200
- dall'abitazione del conduttore m 20
- dall'abitazione di terzi m 50

Per i pozzi di raccolta liquami chiusi provenienti dalle stalle, si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- dall'abitazione del conduttore m 20
- dall'abitazione di terzi m 50

Per le vasche a cielo aperto aventi funzioni di stoccaggio di deiezioni solide e liquide, si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- vasche per allevamento bovino

- dall'abitazione del conduttore m 30
- dall'abitazione di terzi e dalla linea delimitante le zone residenziali, industriali e artigianali m 100

- vasche per allevamento suinicolo

- dall'abitazione del conduttore m 50
- dall'abitazione di terzi m 150
- dalla linea delimitante le zone residenziali, industriali e artigianali m 250

29 - E' ammessa la costruzione di silos a trincea aventi pareti di altezza non superiori a m. 3,00, posti ad una distanza non inferiore a m. 20,00 dalle abitazioni sia del conduttore che di terzi ed ad una distanza non inferiore a m. 2,00 dai confini di proprietà.

30 - Per quanto attiene allo spandimento sui terreni dei liquami e delle deiezioni provenienti dagli allevamenti e per accumulo temporaneo di letame maturo valgono le seguenti disposizioni normative: L.R. n. 13/90, regolamento Regionale emanato con D.Lgs.152/99, L.R. 48/93, L.R. 47/96 e D.P.G.R. 29.10.2007 n. 10/R che sono da intendersi in ogni caso prevalenti.

31 - Per quanto concerne l'ammissibilità dei predetti silos a trincea, concimaie ed accumuli di letame occorrerà in ogni caso verificare la rispondenza degli arretramenti previsti alle normative e regolamenti di settore e valutarne lo specifico dimensionamento e posizionamento anche al fine di escludere le possibili interferenze igienico-ambientali in riferimento agli edifici ed aree a destinazione residenziale e sul paesaggio (vedute comprese).

### **Art. 30 Aree agricola di interesse ambientale - Area "EIA"**

L'area agricola di interesse ambientale e di salvaguardia per il pregio naturalistico e monumentale di interesse storico dell'adiacente agglomerato urbano denominato località Salza è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. sono ammesse nuove costruzioni produttive agricole e residenziali a servizio esclusivo dell'attività agricola limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine , alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative;
2. valgono i rapporti ed i parametri stabiliti per l'area omogenea E o zona agricola ad eccezione delle altezze che devono essere contenute in m. 7,00 alla linea gronda sono **comunque** ammessi **una-tantum** ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti;
3. ~~è fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle~~ costruzioni di ~~attenersi a quanto prescritto all'art. 11 delle N.T.A. per le aree~~ ~~residenziali~~ al fine di ~~raggiungere un risultato estetico caratteristico dei~~ luoghi ~~consono all'ambiente da salvaguardare, in particolare~~ **tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:**
  - per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo "fatto a mano" a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;

- per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali., qualora la pendenza della copertura non consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.

**Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.**

4. **Per quanto qui non previsto valgono le disposizioni ~~vale quanto detto all'~~ dell'art. 32 del Regolamento Edilizio in vigore.** Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.
5. trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.

**Art. 34 Impianti tecnologici di interesse pubblico e aree per impianti stradali distribuzione carburanti “Dc”**

1 - Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline di telefonia fissa, impianti pubblici assimilabili), potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale anche nelle aree di rispetto, **fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 14, c. 11 per quanto riguarda l'individuazione delle aree destinate all'installazione di impianti fissi destinati al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile e degli impianti fissi per radiodiffusione televisiva e/o radiofonica.**

L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare i caratteri ambientali della zona.

2 - L'edificazione di manufatti ed eventuali minime strutture, che non si configurino come veri e propri fabbricati ospitanti impianti tecnologici di interesse collettivo avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, con il solo rispetto delle distanze degli edifici latitanti, e dai confini nonché delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale, stradale (Nuovo Codice della Strada) e delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

3 - Nelle aree individuate in cartografia di P.R.G.C. con il simbolo “Dc” sono ammessi, nel rispetto della specifica normativa vigente in materia, impianti stradali di distribuzione carburanti.

Per impianto stradale di distribuzione dei carburanti deve intendersi il complesso commerciale unitario costituito: da uno o più apparecchi di erogazione di carburante per autotrazione, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie, autolavaggi, ecc., così come definito dall'art. 3 della L.R. 31.05.2004 n° 14.

All'interno dell'area possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, gasolio, gpl, metano, ogni altro carburante per autotrazione) strutture relative alla stazione di servizio e strutture relative a servizi per i veicoli (officina, autolavaggi ecc.) servizi per la persona (servizi igienici, ristoranti, edicole, bar, market), così come stabilito dall'art. 14 della D.G.R. 31.01.2000 n° 48-29266.

Sono altresì ammessi gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle Leggi, nonché le attrezzature strettamente tecnologiche per il ciclo produttivo che non comportino aumento di superfici utili.

#### Caratteristiche Edificatorie

- La superficie coperta degli edifici e pensiline non dovrà superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie fondiaria.
- L'altezza massima degli edifici viene prescritta in m. 8,00.
- In ogni area dovrà essere reperita e garantita una superficie per parcheggio e sosta degli autoveicoli con minimo 20% della superficie fondiaria dell'area.
- La distanza dai confini privati dovrà essere di m. 5,00 per le strutture fuori terra.
- La distanza dagli edifici di proprietà di terzi dovrà essere di m 10,00, ai sensi dell'art. 38 delle presenti N.T.A.
- I distacchi dalle strade provinciali di tipo C e per strade secondarie di tipo F valgono le disposizioni dell'art. 26 comma 2bis del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30aprile 1992 n° 285 e s.m.i.).
- Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburanti sono soggetti alla disciplina dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (art. 15 D.G.R. 30.01.2000 n° 48-29266).
- distanze dalle strade per “colonnine distributrici carburanti, serbatoi ed attrezzature per autolavaggio” m. 5 dal ciglio strada (art. 8 D.G.R. 48-29266 del 31 gennaio 2000).

#### Prescrizioni

Sono vietate installazioni di impianti stradali di distribuzione carburanti:

- d. ad una distanza inferiore a m. 50,00 da edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nelle aree di pertinenza e nelle aree di tutela dei beni storici cartograficamente evidenziati;
- e. nei coni visuali di particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C.;
- f. vengono richiamati integralmente i provvedimenti della Regione Piemonte:
  - D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132, D.G.R. 19 marzo 2007 n° 10-5506, D.G.R. 20 dicembre 2004 n° 57-14407, L.R. 31 maggio 2004 n° 14,

D.G.R. 1 marzo 2000 n° 46-29536, D.G.R. 31 gennaio 2000 n° 48-29266.

Sono operanti tutte le disposizioni richiamate già dalla citata D.G.R. n° 48-29266 del 31.01.2000.

Le strutture degli impianti di distribuzione carburanti poste all'interno della fascia di rispetto stradale verranno autorizzate a titolo precario, come previsto dall'art. 27 comma 3, della L.R 56/77.

**Art. 37 Bassi fabbricati - spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno – disposizioni generali**

*A) Bassi fabbricati*

1 - Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni ad esclusivo uso di autorimesse magazzini, tettoie, locali tecnici, con esclusione di destinazioni abitative o di allevamento bestiame aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima del fronte m. 3,00, con riferimento inferiore alla quota del terreno sistemato del lotto e riferimento superiore al filo di gronda;
- altezza massima al colmo m. 4,00 qualora coperto con tetto a falde;
- è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore ai 5 m, dei bassi fabbricati qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo atto di assenso registrato e trascritto che tenga conto del rispetto delle disposizioni delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68.
- per le zone B e C, la superficie utile dei bassi fabbricati non potrà essere superiore a m<sup>2</sup> 25 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie complessiva residenziale esistente, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977 con i limiti previsti per ogni zona dall'apposito articolo.

**Qualora il basso fabbricato, nell'ambito delle zone B e C si configuri come tettoia o magazzino, destinato ad un'attività di artigianato di servizio (non nocivo, non molesto), la possibilità di intervento sarà ammessa esclusivamente al titolare dell'attività stessa se residente nel fabbricato di abitazione principale, di cui il basso fabbricato ne costituisce pertinenza.**

- per le zone D artigianali e zone E agricole, confinanti con le zone residenziali, la lunghezza sul confine del basso fabbricato non potrà essere estesa per oltre m. 15,00 di fronte e dette costruzioni saranno ammissibili solo se costituenti pertinenze, strettamente e funzionalmente asservite all'edificio principale.

2 - In genere, per tutte le aree, fatta salva la specifica normativa di zona, è ammessa una-tantum, in deroga al limite di densità fondiaria e di superficie coperta, la realizzazione di bassi fabbricati, esclusivamente uso box auto al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare della presente Variante Strutturale al P.R.G.C., con un limite massimo di m<sup>2</sup> ~~40~~ **30** di superficie coperta ogni lotto edificato.

3 - La distanza minima del basso fabbricato dall'edificio residenziale esistente sullo stesso lotto non potrà essere inferiore a m. 3,00, se in difetto dovrà essere costruito in aderenza. I bassi fabbricati potranno avere locali completamente interrati, senza che questi incidano agli effetti delle distanze e nel calcolo della superficie utile di cui al comma 1.

4- I bassi fabbricati ~~ad uso autorimessa e cantine~~ sono computati ai fini della superficie coperta e sono esclusi dal conteggio della volumetria.

#### Spazi coperti ad uso autorimessa

1 - Gli spazi coperti al piano fuori terra adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli posizionati nel corpo principale del fabbricato od aderenti a questo, non concorreranno al conteggio della superficie utile lorda e del volume per la verifica degli indici di zona, solo ed esclusivamente, se l'altezza interna misurata dal piano pavimento all'intradosso del solaio soprastante, sia contenuta in m 2,50.

2 - La superficie coperta degli spazi adibiti a ricovero e manovra dei veicoli concorrerà al conteggio della dotazione di cui alla L. 122 del 24/03/1989.

3- Le porzioni interrate degli spazi coperti adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli non concorreranno al conteggio dei volumi per le verifiche degli indici di densità edilizia di zona.

#### B) Muri di recinzione

1 - L'art. 52 del Regolamento Edilizio al comma 3, lett. a, demanda alle Norme Tecniche di Attuazione il dettaglio dei casi ammessi per gli interventi di costruzione dei muri di recinzione.

Al riguardo si precisa quanto segue:

in tutte le aree omogenee del territorio comunale sono ammessi interventi di costruzione muri di recinzione sui confini di proprietà, così come precisato nel Regolamento Edilizio con le seguenti limitazioni:

- a. La costruzione di muri di recinzione a parete piena, aventi altezza massima di m. 2,50 è ammessa lungo tutti i confini con l'esclusione dei confini paralleli alla viabilità pubblica.

- b. I muri di recinzione lungo le vie pubbliche, oltre a mantenere le distanze prescritte dall'art. 31 delle presenti N.T.A., dovranno essere costruiti con parete piena di altezza massima non superiore a m. 0,60 ed essere sormontati da rete o inferriata metallica a legno od elementi prefabbricati, salvo espresse deroghe dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ente gestore della strada.
- c. La tipologia delle recinzioni dovrà osservare le prescrizioni di cui all'art. 52 del R.E. citato.
- d. Nella zona omogenea A, Centro Storico sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento statico, sui muri esistenti di antica fattura a paramento pieno, sono altresì ammesse demolizioni e/o sostituzioni, nel solo caso di comprovato pericolo e di condizioni di fatiscenza non recuperabili.  
Sono salve le specifiche disposizioni dell'apposito articolo delle N.T.A. della zona A o Centro Storico relativo.
- e. Nelle aree produttive attraversate dalle S.P. 165 e dalla ex S.S. 662 le recinzioni parallele alle strade stesse non potranno essere costruite con elementi prefabbricati in cls.

#### C) Muri di sostegno.

- 1 - I muri di sostegno potranno essere costruiti per un'altezza massima di m 3,00 (art. 43 R.E) sul confine, oltre tale altezza si dovranno arretrare di m 5,00 e sistemare a terrazzo.

#### D) Disposizioni generali

- 1 - Sia i muri di sostegno che i muri di recinzione potranno essere costruiti nelle fasce di rispetto stradale e a seconda della zona si dovranno osservare le seguenti distanze:

#### nei centri abitati

- per le strade del tipo C l'arretramento dovrà avvenire secondo il regolamento del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 495/92 e D.P.R. 147/93 e D.L. 285/92 e D.L. 360/93).

fuori dai centri abitati

- potranno essere costruiti muri di sostegno o muri di recinzione osservando le disposizioni stabilite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.L. 285/92, D.L. 360/93, D.P.R. 495/92, D.P.R. 147/93, D.P.R. 610/96).

## **Art. 40    Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

### 1. GENERALITA'

Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, su tutto il territorio comunale sono regolamentate dal presente articolo e l'apertura, il trasferimento e ampliamento di medie e/o grandi strutture di vendita e di esercizi di vicinato saranno ammesse nel rispetto delle disposizioni della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 in seguito richiamate. Salvo esclusioni espressamente stabilite dalle norme in oggetto in tutte le porzioni di centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8 bis della D.C.R. citata, nelle aree comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, può essere consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato". Poiché nella D.C.C. n. 17/2007 di criteri è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale, tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.

Al fine di facilitare l'applicazione ed univoca interpretazione della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 si elencano di seguito i criteri e le modalità per la valutazione delle tipologie di strutture distributive.

A tal fine si precisa quanto segue:

- g. Per commercio al dettaglio in sede fissa deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci per conto proprio e le rivenda direttamente al privato consumatore.
  
- h. Per superficie di vendita, deve intendersi quella destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.  
Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi ed esposizioni.  
La superficie di vendita viene definita per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.
  
- i. Per superficie di vendita annessa ad attività produttiva artigianale o industriale deve intendersi quella ricavata in condizioni di sicurezza, nello

stesso immobile nel quale avviene la produzione e non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

Detta limitazione non vincola le superfici di vendita situate in addensamenti e/o localizzazioni commerciali.

- j. Per superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può intendersi quella limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente punto, è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno, d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva, di cui al successivo comma.
- k. Per superficie espositiva deve intendersi la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili. L'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue comunque realizzate (pareti prefabbricate, cristalli, pareti attrezzate, ecc.).
- l. Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistante, o integrata con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali e le superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

g. Il Comune di Marene, avendo una popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, seguendo la classificazione degli esercizi commerciali, ai sensi dell'art. 4 comma 1, lett. d) ed f) del D.Lgs 114/1998 e dell'art. 8 della D.C.R. 59-10831/06, potrà ospitare:

- esercizi di vicinato: esercizi che potranno avere una superficie di vendita sino a m<sup>2</sup> 150;
- medie strutture di vendita: esercizi che potranno avere una superficie di vendita compresa tra i 150 m<sup>2</sup> e i 1.500 m<sup>2</sup>;
- grandi strutture di vendita: esercizi la cui superficie di vendita potrà essere superiore a 1.500 m<sup>2</sup>

h. per centro commerciale si intende la superficie di vendita risultante dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti la cui struttura fisico funzionale organizzata unitariamente e costituita da almeno due esercizi commerciali, fatta salva la deroga di cui all'art. 7 c. 2 della citata D.C.R. 59-10831/2006.

Si intendono qui riportate le disposizioni contenute nell'art. 6 della D.C.R. citata.

I centri commerciali sono così classificati:

- centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio comprendente uno o più spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati. L'esercizio è sottoposto a Permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato sulla base di procedure stabilite dalla Giunta Comunale e nei tempi previsti dagli art. 7 - 8 del D.Lgs 114/98 e dall'art. 29 del D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006.

- centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari, ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o di piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto

ad un unico Permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 26 della LR 56/77, come modificato dalla L.R. sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a Permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio, nonché all'art. 28 della citata D.C.R.

Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo.

- centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati negli addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane, che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune dei servizi e di promozione e marketing.

Nell'ambito delle proprie competenze, il Comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto, la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I Permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

- centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del D.Lgs. n. 114/1998.
- Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal comma 1 bis dell'art. 6 della D.C.R. 59-10831/06, nelle zone di insediamento commerciale definite all'art. 12 della D.C.R. localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art. 14, c. 4 lett. b) della D.C.R. e, limitatamente alle localizzazioni urbano-periferiche non addensate dei comuni

della rete secondaria, definiti all'art. 11, c. 5, al procedimento di cui all'art. 17, c. 4 della citata D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.

k. I centri polifunzionali di servizio, ai sensi dell'articolo 19, c. 3, si intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

- a. sportelli o servizi decentrati del comune, officine, ufficio postale, bancario simili;
- b. sportelli e centri turistici, di informazione, pro-loco e simili;
- c. presidio farmaceutico, medico, veterinario, e simili;
- d. biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- e. servizi per la casa e la persona;
- f. bar, circoli, vendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- g. impianti sportivi e ricreativi;
- h. strutture ricettive.

l. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale, si può suddividere in:

- 1) offerta alimentare;
- 2) offerta non alimentare o extra-alimentare;
- 3) offerta mista.

Per quanto riguarda l'offerta alimentare o extra alimentare nelle medie e grandi strutture di vendita può essere integrato da altro settore merceologico complementare con una superficie non superiore al 20% e comunque contenuta nei limiti dell'art. 4, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 114/98, e sarà soggetta a sola comunicazione.

k. classificazione delle tipologie di strutture distributive

La tipologia delle strutture distributive medie e grandi risultano per il Comune di Marene dalla tabella di compatibilità contenuta nella D.C.C. dei criteri n. 17 del 17/04/2007.

m. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra, il trasferimento e le variazioni di superficie, sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, come precisato all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, che si intende qui integralmente riportato.

## 2. OPERATIVITA' NEL SETTORE

- a. L'Amministrazione Comunale non potrà rilasciare Permesso di Costruire ed Autorizzazioni di medie strutture di vendita se l'area individuata nella tavola di P.R.G.C. con il simbolo TL2/c non è stata prima sottoposta a progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) ai sensi dell'art. 29, c. 3 bis della D.C.R. 59-10831/2006 che contenga apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della citata D.C.R.
- b. L'approvazione dei progetti, le nuove aperture di attività commerciali, i trasferimenti, gli ampliamenti, le modifiche o l'aggiunta di settore merceologico sono subordinati alla presentazione di uno studio di impatto ambientale sulla viabilità (art. 27 della D.C.R. n. 59-10831/2006) quando la superficie di vendita sia superiore a  $m^2$  900 se insediata nelle localizzazioni periferiche L2 e superiore a  $m^2$  1.800 se insediata negli addensamenti A1 e nelle localizzazioni urbane L1.
- L'istanza di autorizzazione per medie strutture di vendita deve essere presentata al Comune secondo le indicazioni dell'allegato B della D.G.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.
- c. Fatte salve le disposizioni urbanistiche ed edilizie contemplate dalle N.T.A. in vigore, le attività commerciali vengono disciplinate ed ammesse nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C., nel rispetto delle disposizioni indicate al successivo punto 3.

~~d. Per le attività di cui alla presente delibera, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli esercizi commerciali di vicinato e per quanto attiene alle medie e grandi strutture è quantificato secondo i parametri dalla tabella riportata all'art. 25 della citata D.C.R. che qui si intende integralmente riportata.~~

**d. Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto, dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambio di destinazione dei locali in base alle seguenti disposizioni:**

**a- Per il commercio al dettaglio in sede fissa, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..**

**Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup>, per quanto riguarda il fabbisogno dei posti a parcheggio, dovranno soddisfare la tabella sottostante:**

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

b- Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268, rettificata con D.G.R. 01.03.2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29.12.2006 n° 38 nelle quantità e metodologia di calcolo espresse dalla tabella che segue:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m <sup>2</sup> )	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
25 < S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
--------------------------------	--

(m <sup>2</sup> )	PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
35 < S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

**c- Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali:**

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”,
- a capacità insediativa esaurita “Area B”,
- di completamento e di sostituzione “Area C”

è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee.

L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. dell'08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

**d- Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati, fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al c. 8 dell'art. 14.**

- e. Nel centro storico, contemporaneamente all'apertura di esercizi di vendita verrà concordata con l'Amministrazione Comunale anche la possibilità di fruizione di vie e piazze pubbliche per i parcheggi e/o la mobilità della clientela.

- f. Saranno ammessi in un solo esercizio oltre alle attività commerciali anche altri servizi.
- g. Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme richiamate dalla D.C.R. 59-10831/2006 e seguiranno le seguenti disposizioni.
- 1) per gli esercizi di vicinato:  
Con semplice comunicazione, con effetto trascorsi i 30 gg., previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici.
- 2) per medie strutture di vendita:  
Le autorizzazioni all'ampliamento saranno rilasciate dal Comune in contemporanea con il Permesso di costruire.
- 3) per grandi strutture di vendita:  
Il permesso all'apertura di grandi strutture di vendita sarà rilasciato dalla Regione Piemonte Direzione Commercio ed Artigianato.
- h. Le domande di autorizzazioni all'apertura di una media e/o grande struttura di vendita che preveda la concentrazione di preesistenti medie strutture con l'assunzione del personale dipendente avranno la priorità sulle domande pervenute. Le autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita saranno rilasciate nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27 e 31 della D.C.R. citata.
- i. Il rilascio delle nuove autorizzazioni e contemporanei Permessi di Costruire saranno soggetti, oltre agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, anche al pagamento di un onere aggiuntivo computato in una percentuale tra il 30% ed il 50% degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 15, c. 11 bis della D.C.R. 59-10831/2006.
- j. Le istanze pervenute al Comune saranno esaminate e sarà dato il riscontro entro 90 giorni dalla data del protocollo di arrivo.

- k. È ammesso il trasferimento di esercizi di vendita, nell'ambito del territorio comunale solo ed esclusivamente nelle zone ammesse dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..
- l. In tutte le aree omogenee del P.R.G.C., sia residenziali che produttive, artigianali ed industriali confermate saranno ammesse tipologie di strutture distributive i cui esercizi potranno avere una superficie di vendita fino a m<sup>2</sup> 150.
- m. Nelle comunicazioni di apertura di esercizi commerciali di cui all'art. 15 c. 3, lett. b della D.C.R. 59-1831/2006, va posta attenzione al numero di esercizi commerciali che si andranno ad insediare tenendo conto che se nello stesso edificio o più edifici dotati di spazi e servizi comuni funzionali agli esercizi stessi, la superficie di vendita supera i m<sup>2</sup> 150 consentiti, verrà configurata la tipologia di centro commerciale, quindi non potrà essere ammessa.
- n. Se gli esercizi commerciali che si andranno ad insediare saranno separati da spazi pubblici, vie o piazze non si configurerà il centro commerciale ai sensi dell'art. 6, c. 1/bis della D.C.R. 59-10831/2006, quindi potranno essere ammessi.
- o. Non si configura il centro commerciale qualora la sequenza di esercizi commerciali si trovano in un addensamento commerciale.

#### 4. TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE NELLE AREE OMOGENEE

~~L'insediamento delle attività del Commercio al dettaglio in sede fissa viene ammesso per le seguenti tipologie di strutture distributive nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C.~~

**In tutte le aree omogenee individuate dal P.R.G.C. e dettagliatamente sotto descritte, oltre alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, viene anche ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e**

**bevande, così come previsto e disciplinato dalle L.R. n. 38 del 29.12.2006 e con le modalità e limitazioni sotto indicate.**

In tutte le aree omogenee A, B, C, sono ammessi in autoriconoscimento le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, secondo le disposizioni e con le modalità di cui all'art. 14, c. 4 della D.C.R. 59-10831/06 e s.m.i.

#### I- Nell'AREA "A" O CENTRO STORICO:-

Tipologie di strutture distributive ammesse:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- a.2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup>, con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., così come ~~modificata~~ e precedentemente riportata;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

- b.1) In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto e disciplinato dall'art. 14 delle presenti N.T.A. ~~e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006~~ **c. 7 seguendo le disposizioni delle tabelle contenuta nello stesso articolo;**
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
  - a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
  - a introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

#### II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A.;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
  - a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i.;
  - ad introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

III - Nelle AREE "C", "D", "D4-TL2 e "De"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- a.2 conferma degli esercizi di vendita esistenti con possibilità di ampliamento fisiologico di cui all'art. 15, c. 9 della D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i.;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione**;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i..

IV – Nell'AREA PRODUTTIVA D4 SUB-AREA "TL2/c"

Tipologia di strutture distributive ammesse per la sub-area TL2/c:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- a.2 esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup> con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e **s.m.i.**, come modificata e precedentemente riportata;

**b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**

**b.4 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A.—e dall'art. ~~25~~ D.C.R. ~~59-10831/2006~~ a seconda della tipologia di struttura distributiva **commerciale e/o di somministrazione;**
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e **s.m.i.**

V - Nelle AREE "S"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

**a- Commercio al dettaglio in sede fissa**

- a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

**b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

**Entrambe dovranno essere convenzionate** con il Comune per attività a servizio collettivo e di supporto alle attività sportive e di svago;

Prescrizioni:

- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.

VI – Nelle AREE "E", "En", "EIA", "IEn"

- Non sono ammessi esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa **ed attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** nelle aree E, En, EIA ed IEn.

AREE RESIDENZIALI  
ESISTENTI CON CARATTERI-  
STICHE STORICHE.

ART. 15  
ART. 16  
N.T.A.

A

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 104.487.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, terziario quali ristoranti, albergo, hotel, centro benessere, sale per seminari, convegni, mostre ed esposizioni anche permanenti, conferenze, ricevimenti e quanto attinente all'ambito turistico-ricettivo e locali pertinenti (servizi wc, magazzini, cucine, ecc.), depositi non agricoli, autorimesse, recinzioni.
- PR1 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 3.122.=
- PR2 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 2.595.=
- **PR6 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 668.=**

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria: preesistente
- rapporto di copertura : preesistente o art. 16 N.T.A.
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire – D.I.A. - Piani di Recupero.

**Prescrizioni:**

- Incremento di volume o di superficie utile lorda del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, con un limite massimo di m<sup>3</sup> 100;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse** e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.  
Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- Recupero "Castello di Marene" ed interventi ammessi, vedasi art. 16 cap. B.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 – 23 - 24 -25 N.T.A.	<b>D4</b>
---	----------------------------------	-----------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 16.=
- superficie coperta prevista: m<sup>2</sup> ~~91.056~~ **91.773**=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> ~~518.940~~ **520.345**= di cui: SUE 22 m<sup>2</sup> 80.051;  
TL2-SUE 24 m<sup>2</sup> 70.860.
- destinazioni d'uso ammesse: impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio, attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa **e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** ai sensi dell'art. 40 N.T.A.

Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile netta residenziale max, di 200 m<sup>2</sup>. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio sia al minuto che all'ingrosso. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50%
- uffici 5% della Sup.utile netta
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 12,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalla ex SS 662 : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali: m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Per la restante D4 interventi con ECO, SUE, permesso a costruire secondo le indicazioni cartografiche. Dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i. Attività di commercio al dettaglio in sede fissa **e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono** ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A., esclusa l'area perimetrata dal S.U.E. 22.

**Prescrizioni:**

La dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, contemplata all'art. 21 della L.R. 56/77 è prevista nel 20% della superficie territoriale del S.U.E. .

In presenza di attività commerciali, terziarie in genere, la dotazione minima di aree a servizi dovrà corrispondere a quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, punto 3, della L.R. 56/77 e da quanto precisato dalla D.C.R. 59-10831/2006.

La regolamentazione delle aree di sosta, così come previsto all'art. 26 della D.C.R. 59-10831/2006 verrà valutato per ogni singolo intervento.

Dovrà essere prodotto studio di impatto ambientale sulla viabilità secondo l'art. 27 della D.C.R. 59-10831/2006 e studio di impatto economico ambientale a norma dell'art. 16, c. 2 della citata D.C.R.

Il traffico veicolare sulla strada di via Famolassi è consentito esclusivamente a senso unico dalla strada SP ex 662 verso l'interno.

Le aree a servizi individuate in cartografia SZ con il n° 53 e 68 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Il S.U.E. 22 dovrà essere organizzato in modo tale che i lati nord ed ovest dello stesso abbiano una fascia di verde alberato ad alto fusto e cespugliame autoctoni al fine di mitigare l'impatto visivo dalla S.P. 165 detta "La Reale".

In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

- per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

**A) Nella sub-area TL2 (SUE 24), sono ammesse le seguenti attività:**

- attività commerciali per vendita in sede fissa con superficie sino a 150 m<sup>2</sup>; attività commerciali per vendita all'ingrosso; esposizioni di merci di ogni genere; attività di somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavole calde, pizzerie ristoranti, ecc.) e attività ricettive (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc.); attività di magazzino, stoccaggio, logistica e distribuzione di prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali, per l'agricoltura e per le attività produttive in genere, purché non nocivi e non molesti; attività di noleggio macchine, attrezzature, veicoli, ecc., rimessaggio di veicoli, ecc.;
- attività di supporto al commercio; servizi sociali e attività di supporto alla persona; attrezzature varie (sanitarie, sportive, tempo libero, palestre, ecc.); uffici e studi professionali, ambulatori medici, ecc.; attività finanziarie, banche, assicurazioni, ecc.; sedi istituzionali e rappresentative; attività artigianali non nocive e non moleste collegate e di supporto all'attività di commercio principale o alle attività ammesse di cui sopra; abitazioni per il custode e/o il proprietario nei limiti sotto indicati.

**Nel comparto TL2/c oltre alle attività ammesse sopra richiamate vengono ammesse:**

- attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, queste ultime da realizzarsi esclusivamente in edifici posti nell'apposito ambito individuato ai sensi delle disposizioni normative sul commercio di cui all'art. 40 delle presenti norme,

**B) Caratteristiche edificatorie della sub-area TL2**

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50% verificato sull'intera area soggetta a S.U.E.;
- indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40 pari a 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della S.u.l.
- altezza massima fabbricati linea di gronda : m.10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3 : m 12,00
- distacchi dai confini : m 5,00 – art. 38 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662) : m 17,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165) : m 10,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m 10,00 – art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento della sub-area TL2, S.U.E. 24**

- l'attuazione avverrà previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo unico realizzabile in più comparti funzionali;
- in presenza di attività commerciali all'ingrosso e di servizio in genere, la dotazione minima di aree a servizi dovrà corrispondere a quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, punto 2, della L.R. 56/77;
- in presenza di attività terziarie e di commercio in sede fissa con vendita al dettaglio la dotazione minima di servizio dovrà corrispondere a quanto stabilito dall'art. 26 della D.C.R. 59-10831/2006 in relazione a quanto necessario per ogni singolo intervento edificatorio in relazione alla specifica destinazione d'uso.
- in presenza di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere preliminarmente prodotto uno studio di impatto economico ed ambientale a norma dell'art. 16, comma 2 della citata Delibera; dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 40.
- Per gli interventi relativi a medie e grandi strutture commerciali di vendita in sub-area TL2/c si dovrà far riferimento all'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e alla relativa tabella del fabbisogno dei posti a parcheggio, che qui si intende integralmente riportata.
- I relativi standards dovranno essere verificati nello specifico ambito TL2/c.
- Per le medie e grandi strutture di vendita il Permesso di Costruire e l'autorizzazione commerciale saranno rilasciate contemporaneamente previa Valutazione di Impatto Ambientale nei casi previsti dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i..
- dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 s.m.i.
- per le strutture aventi destinazione d'uso connesse al ristoro e alla ricettività (bar, ristoranti, alberghi, bed & breakfast) la dotazione di aree a servizi dovrà essere commisurata alla dotazione di superficie lorda di pavimento, così come precisato all'art. 14, p. 7 delle N.T.A.

- con l'eventuale inserimento di attività rumorose si dovranno realizzare barriere frangisuono realizzate con alberature di alto fusto sul perimetro delle rispettive proprietà.

Tutta la sub-area TL2 avrà unico accesso alla viabilità provinciale mediante innesto sulla rotatoria posta all'incrocio tra la S.P. 662 e la S.P. 165, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione della Provincia di Cuneo e dall'Amministrazione del Comune di Marene con apposito accordo di programma e con il contributo economico dei proponenti il S.U.E della sub-area TL2.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 22 – 23 - 24  
N.T.A.

**D7**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 146.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> ~~29.489.~~ **23.673=**
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 82.006.= di cui ECO 2 - Dr1 : m<sup>2</sup> 30.028.=  
di cui SUE 23 - Dr 2 : m<sup>2</sup> 51.691.=

Nella **sub area "Dr1"** sono ammessi esclusivamente impianti terziari per attività ricettive, assistenziali, sanitari ed alberghiere eseguite da enti pubblici o da privati. Residenze per esclusivo uso del personale operante con un massimo di sup. utile netta di m<sup>2</sup> 1.000.

Caratteristiche edificatorie Dr1

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00
- rapporto di copertura territoriale : 30%
- volume ammissibile "Dr1" : m<sup>3</sup> 46.000
- altezza massima fabbricati R.E. art.13 c.3 : m. 12,00 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

Nella **sub area "Dr2"** sono ammessi: **sono ammesse le stesse attività previste nelle aree produttive D contemplate all'art. 22 delle N.T.A. in vigore.**

**Nella sub-area Dr2 sono escluse, in modo assoluto, le attività relative all'abbattimento e alla prima macellazione degli animali.**

Caratteristiche edificatorie Dr2

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00 pari a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie utile lorda.
- rapporto di copertura fondiaria : ~~60%~~ **50%**
- rapporto di copertura fondiario per la residenza degli operatori: 5%
- rapporto di copertura fondiario per gli uffici : 5%
- **altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 8,00**
- altezza massima dei fabbricati ai sensi R.E. art.13 c.3 : m. ~~12,00~~ **10,00** (3 piani fuori terra)  
~~se assimilabili alla residenza~~
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**B) Condizioni di intervento**

- Per la sub-area Dr1 intervento con ECO ai sensi art. 49, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Per la sub-area Dr2 e intervento con SUE.
- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la dotazione di parcheggi meglio definite dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A..
- La regolamentazione delle aree di sosta, così come previsto all'art. 26 della D.C.R. 563-13414/99 verrà valutato per ogni singolo intervento.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa **e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.**
- Il traffico veicolare sulla strada di via Famolassi è consentito esclusivamente a senso unico dalla strada SP 662 verso l'interno.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26.09.05. Inoltre non saranno ammessi nuovi accessi diretti sulla S.P. 662 dalla sub-area Dt1.
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- Le aree a servizi individuate in cartografia "SZ" con il n° ~~422~~, 118 e 115 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma acustico protettivo.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

- Ogni ulteriore intervento da realizzarsi nella sub-area Dr1 dovrà essere preceduto da piantumazione con alberi di alto fusto e cespugliame autoctono nell'area a verde privato individuato con Vp 5 tangente l'area a servizi SZ 68 (in area produttiva D4) e documentato in sede di richiesta di P. di C..
- Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.
- **Nel rispetto delle norme del c.c. in materia di piantagioni è prescritta la realizzazione di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.**
- **In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.**

AREE A SERVIZI SOCIALI  
COLLETTIVI

ARTT. 14- 32  
N.T.A.

S 7

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : m<sup>3</sup> secondo le esigenze
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> **790**.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 e 32 delle N.T.A.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura : 50%
- distacchi dai confini : art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

**C) Condizioni di intervento**

- interventi diretti con Permesso di Costruire.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

**Prescrizioni:**

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate** ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREA DESTINATA  
ALL'ATTIVITA'  
AGRICOLA

ART. 28  
N.T.A.

**E**

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 10.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 25.757.824. **25.756.389.=**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 28 della Norme Tecniche di Attuazione.

**A) Caratteristiche edificatorie**

- indice densità edilizia fondiario: art. 28 c. 6
- rapporto massimo di copertura riferito al lotto direttamente asservito alla costruzione : 30%
- altezza massima residenze rurali linea di gronda: m. 7,50
- altezza residenze rurali ai sensi R.E. art. 13 c.3 : m 9,30
- piani fuori terra residenze rurali : n° 2 + 1 piano sottotetto
- altezza fabbricati produttivi : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 – art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 – art. 38 N.T.A.

**B) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

L'altezza massima per le strutture produttive è di m. 10 linea di gronda esclusi i silos e gli impianti tecnologici particolari.

**Prescrizioni:**

- Sono ammessi interventi con incremento di volumetria non superiore al 20%, per formazione di servizi igienici e miglioramenti funzionali – (confrontare art. 28 N.T.A.)
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- I precedenti dati di altezze di m. 9,30 e 10,00 dovranno trovare limitazione nei casi in cui si riscontri l'esigenza di rispettare quanto disposto dall'art. 11 – Tutela paesaggistica e territoriale – Tipologie costruttive.

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
A	3	1.852		1.852		1.852			
“	4	2.050		2.050		2050			
“	5	803		803				803	
“	6	573		573		573			
“	7	<del>842</del> <b>712</b>		<del>842</del> <b>712</b>			<del>842</del> <b>712</b>		
“	<del>8</del>	<del>756</del>	--	<del>756</del>	--	<del>756</del>	-	--	-
“	9	232		232			232		
“	10	104		104		104			
“	11	512		512		512			
“	12	7.348		7.348			7.348		
“	13	3.947		3.947		3.947			
“	14	504		504				504	
C1	16	925		925		925			
C2	17	514		514		514			
“	18	12.197		12.197	12.197				
“	19	411		411			411		
“	20	551		551				551	
C3	21	5.610		5.610				5.610	
C2	22	59		59		59			
“	23	272		272				272	

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup> così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2	24	3.752		3.752	3.752				
“	25	4.543		4.543			4.543		
“	26	3.554		3.554				3.554	
“	27	337		337			337		
“	28	322		322			322		
“	29	410		410		410			
“	30	292		292				292	
“	33	770		770				770	
“	34	2.990		2.990		2.990			
C2 – SUE 9	35	1.262		1.262			1.262		
S5	36	6.190		6.190				6.190	
S1	38		4.625	4.625			4.625		
“	61		12.932	12.932			12.932		
C2 – ECO 5	62		143	143				143	
S4	63		11.252	11.252			11.252		
“	64	31.900		31.900			31.900		
C4	65	180		180				180	
S5	66	7.867		7.867		7.867			
“	67	2.116		2.116		2.116			
C4	71	490		490		490			

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup> così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C4	72	1.320		1.320			1.320		
S6	73	774		774		774			
“	74		6.600	6.600		6.600			
A	81	<del>198-143</del>		<del>198-143</del>				<del>198-143</del>	
“	82	207		207				207	
“	83	81		81			81		
“	84	360		360			360		
C1	85	235		235				235	
“	86	44		44		44			
“	88	312		312				312	
“	89	156		156				156	
C2 – S.U.E. 9	90	233		233				233	
C2	94	1.405		1.405			1.405		
“	95	400		400				400	
C2	98	200		200				200	
C2 – S.U.E. 21	99		2.206	2.206			2.206		
C2 – S.U.E. 21	100		626	626				626	
C2 – S.U.E. 21	101		842	842				842	
C2	102	89		89				89	

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1 - S.U.E. 20	104	1.474		1.474			1.474		
C1	105	1.332		1.332				1.332	
C1 - S.U.E. 15	106		391	391			391		
C1 - S.U.E. 33	107		1.021	1.021			1.021		
C1 - S.U.E. 11	108		1.065	1.065			1.065		
“	109		2.069	2.069			2.069		
“	110		1.736	1.736			1.736		
C2	120	1.109		1.109		1.109			
C5	121		526	526				526	
C1 - S.U.E. 33	130 *		2.245 *	2.245 *	2.245 *				
C1 - S.U.E. 20	132	569		569				569	
C2 - S.U.E. 21	133 *		1.503 *	1.503 *	1.503 *				
C5	134 *		299 *	299 *			299 *		
C1 - S.U.E. 11	135 *		1.864 *	1.864 *		1.864 *			
C2 - S.U.E. 30	136	424		424		424			
C2	137 *		1.037 *	1.037 *		1.037 *			
C1 - S.U.E. 28	138 *		449 *	449 *	449 *				

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1 – S.U.E. 20	139 *		807 *	807 *	807 *				
C1	160 *		450 *	450 *	450 *				
C1 - S.U.E. 28	161		260	260				260	
“	162		3.082	3.082			3.082		
“	163		390	390			390		
“	164		1.194	1.194				1.194	
C1 - S.U.E. 27	165 *		621	621	621				
C2 –S.U.E. 21	166		1.964	1.964			1.964		
C2 – S.U.E. 21	168		550	550			550		
“	169 *		4.586 *	4.586 *	4.586 *				
C1 – S.U.E. 25	171		1.176	1.176			1.176		
“	172 *		774 *	774 *		774 *			
C1 – S.U.E. 33	173		684	684			684		
“	175		306	306				306	

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1-S.U.E. 27	177		891	891		891			
“	178		746	746		746			
“	179		742	742				742	
C2-S.U.E. 8	180		690	690				690	
Tr	181	1.694		1.694				1.694	
“	182		4.541	4.541				4.541	
C2-S.U.E. 8	183 *		410 *	410 *				410 *	
C2	184		241	241				241	
<b>S7</b>	<b>185</b>		<b>790</b>	<b>790</b>		<b>790</b>			
<b>TOTALE</b>		<del>113.705</del> <b>112.764</b>	<del>84.484</del> <b>85.274</b>	<del>198.189</del> <b>198.038</b>	26.610	<del>39.428</del> <b>39.462</b>	<del>97.279</del> <b>97.149</b>	<del>34.872</del> <b>34.817</b>	

\* aree a servizi non individuate in cartografia

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**( Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D1	41	1.840		1.840					1.840
D2	45		894	894					894
D3	47	2.954		2.954					2.954
D4	49	679		679					679
“	50	1.308		1.308					1.308
“	51	637		637					637
D4	52	348		348					348
D4- S.U.E. 22	53		2.130	2.130					2.130
D4	54	255		255					255
”	55	974		974					974
”	56	1.460		1.460					1.460
”	57	1.227		1.227					1.227
”	58	1.162		1.162					1.162
D4	59		860	860					860
D4	68		3.994	3.994					3.994
D5-SUE 19	69		742	742					742
D7-Dr1-ECO2	70	3.252		3.252					3.252
D5 - SUE 19	75		6.760	6.760					6.760
“	77		1.400	1.400					1.400

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**( Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D5 - SUE 19	78		1.400	1.400					1.400
D4 -SUE 22	79		5.870	5.870					5.870
D4	92	1.434	<b>1.434</b>	1.434					1.434
D5 - SUE 19	93	1.221		1.221					1.221
„	94		3.397	3.397					3.397
„	95		6.760	6.760					6.760
D1	96	2.412		2.412					2.412
D7-Dr2 -SUE 23	115		<del>6.285</del> <b>6.180</b>	<del>6.285</del> <b>6.180</b>					<del>6.285</del> <b>6.180</b>
<del>D7-Dr2 -SUE 23</del>	<del>117</del> -	-	<del>1.026</del> <b>4.525</b> -	<del>1.026</del> <b>4.525</b> -	-	-	-	-	<del>1.026</del> <b>4.525</b> -
D7-Dr1- ECO2	118		1.410	1.410					1.410
<del>D7-Dr2 -SUE 23</del>	<del>122</del> -	-	<del>3.027</del> -	<del>3.027</del> -	-	-	-	-	<del>3.027</del> -
D6	123		1.214	1.214					1.214
D2	124 *		4.940 *	4.940 *					4.940 *
D2-SUE 1	125		2.734	2.734					2.734
D4-TL2/c - SUE 24	126 *		6.000 *	6.000 *					6.000 *

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**( Destinazioni e superfici sono espresse in m<sup>2</sup>

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D4	127 *		17.004 *	17.004 *					17.004 *
D5	129 *		1.993 *	1.993 *					1.993 *
D2-SUE 26	141		1.332	1.332					1.332
D4 - SUE 22	142 *		8.010 *	8.010 *					8.010 *
D2-SUE 26	144 *		992 *	992 *					992 *
D4-TL2-SUE24	145 *		8.172 *	8.172 *					8.172 *
D5 ECO 7	146		1.039	1.039					1.039
Dc2	147	250		250					250
“	148 *		1.296 *	1.296 *					1.296 *
Dc1	149	308		308					308
“	150 *		555 *	555 *					555 *
D7 Dr1-ECO2	151		4.040	4.040					4.040
TOTALE		<del>21.721</del> <b>20.287</b>	<del>105.276</del> <b>107.077</b>	<del>126.997</del> <b>127.364</b>	/	/			<del>126.997</del> <b>128.364</b>

\* aree a servizi non individuate in cartografia



**Stralcio del Vol. 1b.3/c - Dimensionamento**

**SCHEDE DELLE AREE A, D4, D7, S7, E**  
**modificate secondo la proposta della Variante n° 31**



A

**AREA RESIDENZIALE ESISTENTE  
CON CARATTERISTICHE  
STORICHE, DOCUMENTALI E/O  
ARTISTICHE**

N.T.A. art. 15 - 16

PR1= 3.122 m<sup>2</sup>PR2= 2.595 m<sup>2</sup>PR6= 668 m<sup>2</sup>

PARAMETRI	ESISTENTE		PROGETTO		TOTALE	
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	104.895	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	104.895
Inedificabilità R.D. 523/04	m <sup>2</sup>	408			m <sup>2</sup>	408
Superficie territoriale edificabile	m <sup>2</sup>	104.487			m <sup>2</sup>	104.487
Indice di densità edilizia territoriale	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,16	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Esistente	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,16
Volume	m <sup>3</sup>	122.153	m <sup>3</sup>	/	m <sup>3</sup>	122.153
Urbanizzazione prim. (strade)	m <sup>2</sup>	12.486	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	12.486
Urbanizzazione secondaria	m <sup>2</sup>	<del>20.369</del> 19.428	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	<del>20.369</del> 19.428
Superficie fondiaria	m <sup>2</sup>	71.632	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	71.632
Indice di densità edilizia fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,70	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	esistente	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,70
Abitanti	n.	344	n.		n.	344
Vani occupati	n.	452	n.		n.	452
Vani non occupati	n.	2	n.		n.	2
Vani per abitante	n.					

**ZONA “A ”**

<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>
---

<b>N°</b>	<b>ISTRUZIONE</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>INTERESSE</b> <b>COMUNE</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>PARCO, GIOCO,</b> <b>SPORT</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>PARCHEGGI</b> <b>PUBBLICI</b> m <sup>2</sup>
		3	Esist. 1.852	7	Esist. <del>842</del> <b>712</b>	5	Esist. 803
		4	Esist. 2.050	9	Esist. 232	14	Esist. 504
		6	Esist. 573	12	Esist. 7.348	81	Esist. <del>498</del> <b>143</b>
		<del>8</del>	<del>Esist. 756</del>	83	Esist. 81	82	Esist. 207
		10	Esist. 104	84	Esist. 360		
		11	Esist. 512				
		13	Esist. 3.947				

“D 4”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
RIEPILOGO

SUE 22 = m<sup>2</sup> 80.051  
SUE 24 -TL2 = m<sup>2</sup> 70.860 di cui TL/c m<sup>2</sup> 30.000

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> <del>518.910</del> <b>520.345</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	m <sup>2</sup> 28.180
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> 22.010
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	m <sup>2</sup> <del>9.484</del> <b>8.050</b>
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	m <sup>2</sup> <del>21.858</del> <b>23.292</b>
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	m <sup>2</sup> <del>30.182</del> <b>30.182</b>
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> <del>407.196</del> <b>408.631</b>
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	0,50
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	/
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> <del>203.598</del> <b>204.315</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	m <sup>2</sup> 112.542
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>91.056</del> <b>91.773</b>
<b>Abitanti esistenti</b>	153
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	16

“D 4”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
SUE 22

SZ 53 = m<sup>2</sup> 2.130  
SZ 79 = m<sup>2</sup> 5.870  
SZ 142\* = m<sup>2</sup> 8.010\*

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> 80.051
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	/
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> 5.780
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	m <sup>2</sup> 16.010
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> 58.261
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	0,50
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	/
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> 29.130
<b>Superficie coperta esistente</b>	/
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> 29.130
<b>Abitanti esistenti</b>	/
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	4

“D4”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 24

TL2

SUE 24 = m<sup>2</sup> 70.860 di cui TL2/c = m<sup>2</sup> 30.000

SZ 145\* = m<sup>2</sup> 8.172\*; SZ 126\* = m<sup>2</sup> 6.000\*

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> 70.860
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	/
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> 14.160
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	m <sup>2</sup> 14.172
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> 42.528
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	0,50
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> 21.264
<b>Superficie coperta esistente</b>	m <sup>2</sup> 3.896
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> 17.368
<b>Abitanti esistenti</b>	7
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	ab. 9

“D 4”

N.T.A. art. 21 - 22  
Permesso di Costruire

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

SZ 49 = m<sup>2</sup> 679  
 SZ 50 = m<sup>2</sup> 1.308  
 SZ 51 = m<sup>2</sup> 637  
 SZ 52 = m<sup>2</sup> 348  
 SZ 54 = m<sup>2</sup> 255  
 SZ 55 = m<sup>2</sup> 974  
 SZ 56 = m<sup>2</sup> 1.460  
 SZ 57 = m<sup>2</sup> 1.227  
 SZ 58 = m<sup>2</sup> 1.162  
 SZ 59 = m<sup>2</sup> 860  
 SZ 68 = m<sup>2</sup> 3.994  
 SZ 92 = m<sup>2</sup> 1.434  
 SZ 127\* = m<sup>2</sup> 17.004

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> <del>367.999</del> <b>369.434</b>
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	m <sup>2</sup> 28.180
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> 2.070
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	m <sup>2</sup> <del>9.484</del> <b>8.050</b>
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	m <sup>2</sup> <del>21.858</del> <b>23.292</b>
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	/
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> <del>306.407</del> <b>307.842</b>
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	0,50
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> <del>153.203</del> <b>153.921</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	m <sup>2</sup> 108.646
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>44.557</del> <b>45.275</b>
<b>Abitanti esistenti</b>	146
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	3

**ZONA “D 4”**

**AREE PER SERVIZI  
ARTIGIANALI - INDUSTRIALI**  
(Esprese in m<sup>2</sup>)

<b>N°</b>	<b>ESISTENTE</b>	<b>PROGETTO</b>
49	679	
50	1.308	
51	637	
52	348	
53		2.130
54	255	
55	974	
56	1.460	
57	1.227	
58	1.162	
59		860
68		3.994
79		5.870
92	<b>1.434</b>	<b>1.434</b>
126*		6.000*
127*		17.004*
142*		8.010*
145*		8.172*

“D 7”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
RIEPILOGO

ECO2 - Dr1 = m<sup>2</sup> 30.028

SUE 23 - Dr2 = m<sup>2</sup> 51.691

Superficie territoriale	m <sup>2</sup> 82.006
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m <sup>2</sup> 287
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	m <sup>2</sup> <del>5.137</del> <b>8.706</b>
Spazi attrezzati esistenti	m <sup>2</sup> 3.252
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)	
Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)	m <sup>2</sup> <del>40.338</del> <b>10.705</b>
Spazi attrezzati in progetto (Art. 21, c. 1, p.3)	m <sup>2</sup> 5.450
Superficie fondiaria	m <sup>2</sup> <del>57.542</del> <b>53.606</b>
Rapporto di copertura fondiario	0,50 - <del>0,60</del>
Rapporto di copertura territoriale	0,30
Superficie coperta ammissibile	m <sup>2</sup> <del>32.092</del> <b>26.276</b>
Superficie coperta esistente	m <sup>2</sup> 2.603
Superficie coperta in progetto	m <sup>2</sup> <del>29.489</del> <b>23.673</b>
Volume ammissibile in “Dr1”	m <sup>3</sup> 46.000
Abitanti esistenti	/
Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)	146

“D 7”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
ECO2 – Dr1

SZ 70 = m<sup>2</sup> 3.252  
SZ 151 = m<sup>2</sup> 4.040  
SZ 118 = m<sup>2</sup> 1.410

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> 30.028
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> 2.257
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	m <sup>2</sup> 3.252
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto (Art. 21, c. 1, p.3)</b>	m <sup>2</sup> 5.450
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> 19.069
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	0,30
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> 9.008
<b>Superficie coperta esistente</b>	m <sup>2</sup> 2.603
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> 6.405
<b>Volume ammissibile in “Dr1”</b>	m <sup>3</sup> 46.000
<b>Abitanti esistenti</b>	/
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	120

“D 7”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALE ED INDUSTRIALI**

N.T.A. art. 21 - 22  
SUE 23 – Dr2

SZ 115 = m<sup>2</sup> ~~6.285~~ **6.180**  
SZ 117 = m<sup>2</sup> ~~1.026~~ **4.525**  
SZ 122 = m<sup>2</sup> ~~3.027~~

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> 51.691
<b>Urbanizzazione Primaria strade esistenti</b>	/
<b>Urbanizzazione Primaria strade in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>2.880</del> <b>6.449</b>
<b>Spazi attrezzati esistenti</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 10% / S.F.)</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto 20% superficie territoriale (Sp. Esistenti + Sp. Progetto = 20% / S.T.)</b>	m <sup>2</sup> <del>10.338</del> <b>10.705</b>
<b>Superficie fondiaria</b>	m <sup>2</sup> <del>38.473</del> <b>34.537</b>
<b>Rapporto di copertura fondiario</b>	<del>0,60</del> <b>0,50</b>
<b>Rapporto di copertura territoriale</b>	/
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	m <sup>2</sup> <del>23.084</del> <b>17.268</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	/
<b>Superficie coperta in progetto</b>	m <sup>2</sup> <del>23.084</del> <b>17.268</b>
<b>Abitanti esistenti</b>	/
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	26

**ZONA “D 7”**

**AREE PER SERVIZI  
ARTIGIANALI - INDUSTRIALI**  
(Esprese in m<sup>2</sup>)

<b>N°</b>	<b>ESISTENTE</b>	<b>PROGETTO</b>
70	3.252	
115		<del>6.285</del> <b>6.180</b>
116		4.817
117		<del>1.026</del> <b>4.525</b>
118		1.410
<del>122</del>		<del>3.027</del>
151		4.040

“S 7”

**AREA A SERVIZI SOCIALI  
COLLETTIVI**

N.T.A. art. 14

PARAMETRI	ESISTENTE		PROGETTO		TOTALE	
Superficie territoriale	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	<b>790</b>
Indice di densità edilizia territoriale	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	/
Volume	m <sup>3</sup>	/	m <sup>3</sup>	/	m <sup>3</sup>	/
Urbanizzazione prim. (strade)	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/
Urbanizzazione secondaria	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	<b>790</b>	m <sup>2</sup>	<b>790</b>
Superficie fondiaria	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/
Indice di densità edilizia fondiaria	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Abitanti	n.	/	n.	/	n.	/
Vani occupati	n.	/	n.	/	n.	/
Vani non occupati	n.	/	n.	/	n.	/
Vani per abitante	n.	/	n.	/	n.	/

**ZONA “S 7”**

<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>
--

<b>N°</b>	<b>ISTRUZIONE</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>INTERESSE</b> <b>COMUNE</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>PARCO, GIOCO,</b> <b>SPORT</b> m <sup>2</sup>	<b>N°</b>	<b>PARCHEGGI</b> <b>PUBBLICI</b> m <sup>2</sup>
		<b>185</b>	<b>Prog. 790</b>				

**“ E ”**

**AREA DESTINATA ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

N.T.A. art. 27

<b>Superficie territoriale</b>	m <sup>2</sup> <del>25.757.824</del> <b>25.756.389</b>
<b>Spazi attrezzati esistenti e strade</b>	/
<b>Spazi attrezzati in progetto</b>	/
<b>Superficie fondiaria</b>	/
<b>Indice di densità edilizia fondiario</b>	/
<b>Superficie coperta ammissibile del lotto di pertinenza</b>	/
<b>Abitanti esistenti</b>	773
<b>Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)</b>	10



Villafalletto, 3 Dicembre 2012

L'Estensore della Variante n° 31 al P.R.G.C.:

F.to in originale

*Francesco Ballario*

Il presente volume **V31/p** di **“RELAZIONE ILLUSTRATIVA- progetto preliminare”** allegato alla Variante n° 31, Variante Parziale al P.R.G.C. assunta ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i., composto da n° 188 pagine sin qui dalla n° 189 viene adottato dal Consiglio Comunale, nella seduta del 19 Dicembre 2012 con atto deliberativo n° 42.

Marene, li 19 Dicembre 2012

IL SINDACO: F.to in originale  
*Edoardo Pelissero*

IL SEGRETARIO COMUNALE: F.to in originale  
*Paolo Mana*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: F.to in originale  
*Valerio Priora*

Villafalletto, 14 Febbraio 2013

L'Estensore della Variante n° 31 al P.R.G.C.:

F.to in originale

*Francesco Ballarino*

Il presente volume **V31/d** di **“RELAZIONE ILLUSTRATIVA- progetto definitivo”** allegato alla Variante n° 31, Variante Parziale al P.R.G.C. assunta ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i., composto da n° 297 pagine sin qui dalla n° 298 viene approvato dal Consiglio Comunale, nella seduta del 26/ 02 /2013 con atto deliberativo n° 3.

Marene, li 26 Febbraio 2013

IL SINDACO: F.to in originale

*Edoardo Pelissero*

IL SEGRETARIO COMUNALE: F.to in originale

*Paolo Mana*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: F.to in originale

*Valerio Priora*

