

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

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MARENE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

VARIANTE STRUTTURALE GENERALE 2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

a seguito della Relazione d'esame da parte della Direzione
Urbanistica Regione Piemonte - Pratica n. A70725

VOL.:

4a.2/d

Committenza:

COMUNE DI MARENE

Agg. Cartografico:

Rif.:

5051

Villafalletto:

10 marzo 2009

Adottato con Del. C.C. n. 7 del 20/04/2009

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Tecnico incaricato:

SOMMARIO

Art. 1	Oggetto delle normative.....	2
Art. 2	Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C....	2
Art. 3	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l’attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale	3
Art. 4	Interventi soggetti ai provvedimenti autorizzativi.....	5
Art. 5	Condizioni per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi	5
Art. 6	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici	6
Art. 7	Definizioni degli interventi edilizi.....	8
Art. 8	Definizioni opere di urbanizzazione - Definizioni tipologie edilizie – Prescrizioni costruttive e funzionali	14
Art. 9	Domanda di atti autorizzativi all’edificazione	15
Art. 10	Classificazione sismica del Comune	15
Art. 11	Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni	17
Art. 12	Capacità Insediativa Residenziale - Applicazione degli indici - Asservimento all’edificazione - Incremento una-tantum.....	19
Art. 13	Classificazione delle aree omogenee.....	21
Art. 14	Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali	23
Art. 15	Aree a destinazione residenziale - disposizioni generali	28
Art. 16	Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona A o centro storico –Aree ed edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico. .	32
Art. 17	Aree a capacità insediativa esaurita - zona "B ".....	43
Art. 18	Aree residenziali di completamento e di sostituzione - zona “C”.....	44
Art. 19	Aree residenziali di completamento con Strumenti Urbanistici Esecutivi in corso di Ultimazione “UL”	49
Art. 20	Aree residenziali di nuovo impianto attuabili con S.U.E. e/o E.C.O.	50
Art. 21	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - zona “D” – generalità -	51
Art. 22	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento zone “D”	52
Art. 23	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione - Zona “D” –	S.U.E. 1(D2), SUE 10(D1),

II

	SUE 19(D5), SUE 22(D4), SUE 23(Dr2), SUE 26(D2), SUE 29(Dt1), E.C.O. 1(D4).....	54
Art. 24	Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione – Zona D4, sub-area TL2 (S.U.E. 24).....	59
Art. 25	Impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti situati in zona impropria – non confermati.....	62
Art. 26	Aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave Zona IE.....	62
Art. 27	Aree destinate ad attività agricola - Zona “E”	63
Art. 28	Aree agricole di salvaguardia ambientale - Zona “En”	73
Art. 29	Aree agricola di interesse ambientale - Zona “EIA”	74
Art. 30	Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale	75
Art. 31	Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti, corsi d’acqua, ripetitori di telefonia mobile.	81
Art. 32	Aree di dissesto, aree inedificabili, vincolo idrogeologico, opere di consolidamento e vincolo geomorfologico.....	85
Art. 33	Impianti tecnologici di interesse pubblico	97
Art. 34	Costruzioni temporanee	98
Art. 35	Pozzi di captazione	99
Art. 36	Bassi fabbricati - spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno – disposizioni generali.....	99
Art. 37	Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà.....	103
Art. 38	Rettifiche di allineamenti.....	105
Art. 39	Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa	106
Art. 40	Tutela dall’inquinamento acustico	118
Art. 41	Valutazione impatto ambientale (V.I.A.).....	119
Art. 42	Vincolo naturalistico ed ambientale	120
Art. 43	Deroghe.....	120
Art. 44	Norme in contrasto	120
Art. 45	Requisiti di agibilità.....	121
Art. 46	Norme transitorie.....	121

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATUREA LIVELLO COMUNALE ART. 21 L.R.

N° 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E S.M.I. 152

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MARENE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

a seguito della Relazione d'esame da parte della Direzione Urbanistica

Regione Piemonte – Pratica n. A70725

per la gestione del

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE GENERALE - 2007

NORME DI ATTUAZIONE, CONTENENTI LE DEFINIZIONI E LE PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI RELATIVE ALLE CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO, AI TIPI DI INTERVENTO, AI MODI DI ATTUAZIONE PER LA GESTIONE DEL P.R.G.C..

Art. 1 Oggetto delle normative

1 - Le presenti norme, costituenti parte integrante al P.R.G.C., con specifico riferimento alle allegate Tavole di Piano, definiscono per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi Statali e Regionali in vigore.

In relazione all'entrata in vigore di parte del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo e il menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".

Art. 2 Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.

1 - Il P.R.G.C. del Comune di Marene redatto in conformità alle specifiche indicazioni della L.R. 56/77 e delle successive modifiche ed integrazioni, tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11 e 12 della citata L.R. 56/77.

2 - Il P.R.G.C. è sottoposto a revisione periodica ogni 10 (dieci) anni e comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77.

3 - Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Marene è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)

per cui ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio attività, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

4 - A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso e di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modifiche delle colture agricole in atto.

5 - Ai sensi dell'art.18 della L.R. 56/77, norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario od utente di immobile.

6 - Dalla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione, si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.

7 - Per gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 vale quanto stabilito dall'art. 85 della Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977 e s.m.i..

Art. 3 Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

- 1 - Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:
 - a. con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire;
 - b. con intervento convenzionato (E.C.O.) ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., le proprietà circoscritte dal perimetro sono obbligate in solido alle dismissioni delle aree relative alle infrastrutture e spese inerenti;

- c. con Strumento Urbanistico Esecutivo la cui approvazione è preliminare al rilascio del Permesso di Costruire.

Gli strumenti urbanistici amministrativi ed esecutivi del P.R.G.C. sono quelli espressamente elencati all'art. 32 punto 3 della L.R. 56/77.

Gli strumenti attuativi quali S.U.E. ed E.C.O., in aree residenziali o produttive artigianali potranno essere attuati in sub-comparti, purchè supportati da un preliminare di base, che investa l'intera superficie dello Strumento Urbanistico e proponga ed individui cartograficamente le infrastrutture che verranno attuate per gradi nei singoli sub-comparti.

- d. Le delimitazioni con perimetro topograficamente definito degli ambiti soggetti a S.U.E. possono in sede di approvazione, da parte del Consiglio Comunale, subire modeste variazioni contenute comunque nel massimo del 10% dell'area per adeguamenti nello stato di fatto catastale o di proprietà senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; le aree eventualmente residue assumono normativa dell'area contermina.

- e. con denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 23 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001).

2 - Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti esecutivi sono delimitate cartograficamente dal P.R.G.C. oppure definite secondo le prescrizioni di cui al 2° comma art. 32 L.R.56/77 e s.m.i.

3 - Resta esplicitamente stabilito che sugli immobili esistenti e compresi nel perimetro del S.U.E. e/o dell'E.C.O. individuato nella cartografia di P.R.G.C. e sino all'approvazione e sottoscrizione della relativa sottoscrizione, saranno consentiti esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e consolidamento conservativo;
- ristrutturazione;
- ampliamenti con massimo del 20% della superficie utile netta dei fabbricati residenziali esistenti (S.u.n.).

Art. 4 Interventi soggetti ai provvedimenti autorizzativi

1 - A norma dell'articolo 2 comma 4 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati ai provvedimenti autorizzativi contemplati dalla normativa nazionale e regionale di settore.

Art. 5 Condizioni per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi

1 - Fatti salvi i casi gratuiti previsti dall'art. 17 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 i titoli autorizzativi sono subordinati alla corresponsione di un contributo precisato dalle leggi e regolamenti in vigore.

2 - In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione è corrisposto al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, **per gli oneri di urbanizzazione primaria**, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2 comma 5 della legge 11 febbraio 1994 n° 109 e s.m.i., con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

3 - Le opere di urbanizzazione eseguite dai richiedenti il permesso di costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta o assoggettate ad uso pubblico e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo.

4 - L'automatica corresponsione del contributo di cui al primo comma non comporta l'immediata realizzazione delle urbanizzazioni.

5 - Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle opere descritte nel punto b) dell'articolo 91 quinquies della L.R. 56/77 e cioè:

- idoneo sistema viario, pedonale, veicolare;
- idonea rete di distribuzione idrica;
- idonea rete per smaltimento rifiuti liquidi;
- idonea rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Sono aree urbanizzate quelle che hanno accesso diretto al sistema viario, i relativi edifici sono allacciabili agli impianti esistenti od in progetto, e non distano dalle reti, esistenti od in progetto, più di m 100 (cento), misurati dal confine più vicino.

6. In sede di accoglimento bonario di aree per potenziamenti di infrastrutture viarie indispensabili per l'eliminazione di pericoli alla viabilità, l'Amministrazione Comunale può convenire, coi privati interessati, il risarcimento dei danni provocati per eventuale demolizione di muri o strutture di recinzione e/o fabbricati consentendo lo scorporo dagli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti dal privato.

Art. 6 Parametri ed indici edilizi ed urbanistici

I parametri ed indici edilizi ed urbanistici risultano essere quelli elencati nel Regolamento Edilizio adottato ed approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n° 65 del 19/12/2000 ai sensi della L.R. n° 19 del 08/07/1999.

A tal uopo si dichiara che le seguenti definizioni risultano essere gli articoli del Regolamento Edilizio:

ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) (Vedi Art. 13 R.E.)

ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) (Vedi Art. 14 R.E.)

NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (N_p) (Vedi Art 15 R.E.)

DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE
DAL CONFINE (D_c), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O
CONFINE STRADALE (D_s) (Vedi Art 16 R.E.)

SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (S_c) (Vedi Art. 17 R.E.)

SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (S_{ul}) (Vedi Art. 18 R.E.)

SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (S_{un}) (Vedi Art. 19 R.E.)

VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) (Vedi Art. 20 R.E.)

SUPERFICIE FONDIARIA (S_f) (Vedi Art 21 R.E.)

SUPERFICIE TERRITORIALE (S_t) (Vedi Art 22 R.E.)

RAPPORTO DI COPERTURA (R_c) (Vedi Art 23 R.E.)

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U_f) (Vedi Art 24 R.E.)

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U_t) (Vedi Art 25 R.E.)

INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (I_f) (Vedi Art 26 R.E.)

INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (I_t) (Vedi Art 27 R.E.)

Art. 7 Definizioni degli interventi edilizi

1 - I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione ammesse dal P.R.G.C. sono:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro e risanamento conservativo
- d. ristrutturazione edilizia.
- e. interventi di nuova costruzione
- f. ristrutturazione urbanistica
- g. riqualificazione formale
- h. demolizione senza ricostruzione
- i. mutamento di destinazione d'uso
- j. recupero volumetrie esistenti
- l. interventi di strutture pertinenziali
- m. interventi di strutture leggere

A. Interventi di manutenzione ordinaria

1 - Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

B. Interventi di manutenzione straordinaria

1 - Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

C. Interventi di restauro e risanamento conservativo

1 - Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Restano ferme le disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/2004 e s.m.**

D Interventi di ristrutturazione edilizia

1 - Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2 - La ristrutturazione edilizia viene ammessa sul territorio nelle seguenti forme:

- a) ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R.380/2001.
- b) ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti sino al 20% della superficie utile netta (S.u.n.) ed esclusa l'applicazione dell'intervento di demolizione, contemplato dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001
- c) ristrutturazione edilizia senza ampliamento di volumetria e senza la possibilità di applicazione dell'intervento di demolizione contemplato dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

3 - Per gli interventi di cui ai punti a), b) e c) sono ammesse le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

E Interventi di nuova costruzione

1 - Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6;
- e2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

F Interventi di ristrutturazione urbanistica

1 - Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

G Interventi di riqualificazione formale

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di

recente costruzione i cui elementi compositivi sono estranei al contesto ambientale in cui si trova.

2. Sono ammesse quindi operazioni edilizie di ristrutturazione e modifica dei prospetti, finalizzate ad una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dei fabbricati che compongono il contesto ambientale, principalmente sotto l'aspetto storico-documentario e qualitativo per gli elementi costruttivi e dei materiali.

H. Interventi di demolizione senza ricostruzione

1 - Sono gli interventi tendenti a liberare il suolo da consistenze edificate di edifici pericolanti deturpanti l'ambiente impeditivi per le infrastrutture, o di superfetazioni;

2 - Il vincolo di demolizione senza ricostruzione consente in modo irreversibile il solo abbattimento dell'edificio, manufatto o pertinenza individuata.

I. Interventi di mutamento di destinazione d'uso.

1 - Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree o edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia la cui attuazione, a norma dell'art. 8 della L.R. n° 19 del 08/07/1999, comporta la richiesta del permesso di costruire.

2 - Qualora la modifica di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, nella richiesta di permesso di costruire si dovrà indicare il tipo di intervento che si intende operare.

3 - Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali in presenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

J. Interventi di recupero delle volumetrie esistenti

1 - In tutte le aree residenziali A, B, C i volumi di edifici produttivi artigianali,

agricoli zootecnici, ecc, esistenti alla data di adozione del preliminare del P.R.G.C., non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice di densità edilizia fondiario di zona.

Esula dalle prescrizioni testè descritte l'eventuale recupero alla residenza di strutture esistenti chiuse da almeno tre lati mediante il ricorso al Piano di Recupero individuato in cartografia di P.R.G.C. per strutture esistenti e comprese nel corpo di fabbrica principale.

2 - Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da 3 lati di fabbricati a servizio di attività agricole o funzioni accessorie della residenza o per altre attività economiche, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti **fatte salve le disposizioni di cui al capoverso successivo** ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale semprechè sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone.

Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate come capannoni agricoli, artigianali e zootecnici, ecc. per i quali vale quanto detto al p.to precedente.

L Interventi di strutture pertinenziali

1 - Sono le opere funzionalmente connesse ed al servizio esclusivo dell'uso dell'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui sono costituite, che non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 L.R. 56/77 e che qualificchino l'inserimento ambientale e paesaggistico.

2 - Il volume delle pertinenze non dovrà essere superiore al 20% (venti per cento) del volume dell'edificio principale, diversamente saranno da intendersi non più come pertinenze, ma quali nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett e.6) del D.P.R. 308/2001, fatta eccezione per gli casi sotto elencati.

2.1 I locali di pertinenza alla unità residenziale principale, quali le cantine saranno ammessi interrati, seminterrati e fuori terra con le seguenti caratteristiche e limitazioni:

- a) nel caso siano interrate non concorreranno al computo del volume per le verifiche degli indici di densità edilizia di zona;
- b) nel caso siano realizzate fuori terra o parzialmente fuori terra:
 - non dovranno superare l'altezza massima utile interna di m 2,50, misurata dal piano pavimento all'intradosso del solaio soprastante;
 - non dovranno disporre di impianto di riscaldamento;
 - entro questi limiti i locali "cantine" potranno essere ammessi senza che il relativo volume concorra alla verifica degli indici di densità edilizia di zona.
- c) nell'eventualità in cui vengano a mancare i requisiti espressi dal punto b) i volumi concorreranno a tutti gli effetti alla verifica degli indici di densità edilizia di zona.

2.2 - Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, o orto frutteto o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurare di accumuli di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.

M *Interventi di strutture leggere*

1 - In tutte le aree omogenee del P.R.G.C., compresa l'area A con le limitazioni di cui all'16, è ammessa la costruzione di strutture leggere, aventi funzione pertinenziale nel solo caso in cui il volume delle medesime sia complessivamente contenuto entro il 20% del volume dell'edificio principale, secondo quanto disposto all'art. 3, comma 1 e comma e.6 del D.P.R. n. 380/2001 con destinazione di riparo solare per autovetture, gazebo, pergola, serra e simili.

Tali strutture dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati portanti in metallo o legno, dovranno essere aperti su tre lati, escluse le serre, le coperture potranno essere realizzate mediante teli, cannucciati, lamiere e simili, tegole o coppi e materiali plastici o vetro, questi ultimi solo per le serre. Dette strutture dovranno essere facilmente smontabili, senza dover ricorrere alla demolizione e semplicemente appoggiate o imbullonate al suolo.

Per tali strutture sono vietati i collegamenti alle infrastrutture fognarie, ed acquedottistiche, è permesso l'allacciamento alla linea elettrica. In sede di D.I.A. o permesso di costruire, per l'installazione delle predette strutture leggere dovrà essere accuratamente valutato il corretto inserimento ambientale nel contesto dell'area circostante e l'Autorità comunale preposta alle verifiche o la Commissione Edilizia, nel caso di permessi di costruire, potranno richiedere adeguamenti o miglioramenti del progetto presentato.

Le strutture leggere dovranno sottostare alle norme sulle distanze dalle strade e dai confini di proprietà secondo quanto indicato negli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 8 Definizioni opere di urbanizzazione - Definizioni tipologie edilizie – Prescrizioni costruttive e funzionali

A. Definizioni opere di urbanizzazione

1 - Per opere di urbanizzazione devono intendersi quelle riportate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

B. Definizioni tipologie edilizie

1 - Per cortina edilizia deve intendersi la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

2 - Per edificio residenziale deve intendersi un fabbricato ad uso esclusivo di persone che vi risiedono.

3 - Per edificio unifamiliare deve intendersi l'abitazione oggettivamente idonea ad essere fruibile da una sola famiglia valutando il fabbricato nella sua interezza.

4 - Per edificio pluri-familiare devono intendersi quei fabbricati che contengono più unità immobiliari abitative autonome con un unico accesso esterno valutato nella sua interezza.

5 - Per edificio a schiera deve intendersi quel fabbricato risultante da un insieme di unità immobiliari abitative affiancate orizzontalmente, divise da un muro e autonome per quanto riguarda gli accessi esterni.

6 - Per unità immobiliare deve intendersi l'edificio o parte di edificio, che nello stato in cui si trova è di per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

C. Prescrizioni costruttive e funzionali

1 - Definizione di piano terra

Nelle nuove costruzioni, per piano terra deve intendersi la quota di livello delle soglie di ingresso o del piano di pavimento interno ai locali del piano terra emergente non oltre 1,00 m dal piano medio della pavimentazione della strada a servizio del lotto in esame.

Art. 9 Domanda di atti autorizzativi all'edificazione

1 - La procedura amministrativa deve intendersi quella indicata all'art. 7 del vigente Regolamento Edilizio e quanto prescritto all'art. 20 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380.

Art. 10 Classificazione sismica del Comune

1 - Risultando il Comune di Marene compreso in "zona 4 di classificazione sismica"

di cui alla D.G.R. del 17/11/2003 n. 61-11017, ai sensi della D.G.R. del 23/12/2003 n. 64-11402, per gli edifici e le costruzioni rientranti tra quelli di interesse strategico di nuova costruzione viene introdotto il rispetto della progettazione antisismica prevista dall'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20/03/2003 n. 3274.

2 - Gli edifici e le opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli interventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, sono operanti le disposizioni di cui alla D.G.R. 61-11017 del 17/11/03 le cui indicazioni procedurali sono espletate dalla Circolare del P.G.R. del 27/04/2004 n° 1/D.O.P..

Gli edifici e le infrastrutture sono:

- a) asili nido e scuole di ogni ordine e grado di competenza non Statale;
- b) ospedali e strutture sanitarie anche accreditate, dotate di pronto soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza ed accettazione;
- c) strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, A.R.P.A., volontariato, ecc.);
- d) centrali operative 118;
- e) sedi ed aziende unità sanitarie locali limitatamente agli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza;
- f) strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali;
- g) strutture non di competenza statale connesse con la produzione trasporto e distribuzione di energia elettrica;
- h) strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.);
- i) opere d'arte annesse (attraversamenti) alle vie di comunicazione (strade, ferrovie, ecc.) regionali, provinciali e comunali, limitatamente a quelle strategiche individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione delle emergenze.

Art. 11 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni

1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali, dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Gli interventi pubblici e privati che concorrono alla definizione ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici sono considerati dalle presenti N.T.A. di interesse generale e collettivo.

Tali interventi dovranno essere coerenti con lo strumento urbanistico e quando si concretizzano in nuove edificazioni , ampliamenti e/o ristrutturazioni che interessino i prospetti, il controllo dovrà essere eseguito in rapporto alla tipologia ed alla qualità riferito al contesto in cui si colloca l'intervento.

3 - La verifica di controllo dovrà avvenire in conformità ai caratteri architettonici ed ai valori del contesto sui seguenti elementi:

- 1) modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento ed in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
- 2) tipologie edilizie in rapporto a quelle già presenti;
- 3) altimetrie dei fronti rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti;
- 4) orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano la delimitazione degli spazi stessi;
- 5) coperture previste con riferimento al tipo alla pendenza, ai materiali e al colore delle coperture già presenti al contesto considerato;
- 6) caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi
- 7) elementi di delimitazione degli spazi privati

4 - I tetti saranno ricoperti da tegole in cotto o tegole in cemento nei colori similari.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 40%.

5 - Esulano dal citato vincolo, di cui al precedente punto 2, i fabbricati e gli interventi da eseguire nella sub-area Ct1, S.U.E. 33 e sempre nella stessa area C1 nel S.U.E. 25 in area residenziale C1, per i quali vengono ammessi tipologie atte a perseguire obiettivi di ecosostenibilità.

6 - Esulano inoltre dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, di cui al comma 1 e 2, gli edifici produttivi industriali; artigianali ed agricoli situati in zona propria, nonchè le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale. Per gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione o ristrutturazione di edifici posti in zona agricola dovrà comunque essere particolarmente curato l'aspetto progettuale di corretto inserimento ambientale ed adottati accorgimenti atti a mitigare il contrasto tra le caratteristiche costruttive moderne e le caratteristiche e modalità costruttive preindustriali tipiche del paesaggio rurale della pianura Cuneese, come richiamato all'art. 32 del R.E.

7 - Nell'area D5 - S.U.E. 19 le tipologie, i materiali ed i colori degli edifici dovranno essere ispirati al rispetto estetico tradizionale tipico dei luoghi, sempre che non si tratti di strutture prefabbricate e simili che potranno essere edificate nell'area produttiva industriale D5 ai sensi del precedente comma 6.

8 - Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 6, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.

9 - Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della

recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.

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 (autorimesse al piano terreno, magazzini, sgomberi, negozi compresi nel corpo principale del fabbricato – es tipo: la villetta isolata)
m³ 90 per ogni persona
- Volume fabbricati esclusivamente residenziali (condominio costituito esclusivamente da abitazioni – es. tipo: case edilizie popolare)
m³ 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 - Per superfici parzialmente edificate si dovranno tenere in debito conto le volumetrie e le superfici già presenti nell'applicare gli indici di zona ed eventuali frazionamenti di terreni parzialmente liberi avvenuti post-adozione del preliminare del

P.R.G.C., dovranno tenere altresì conto del calcolo volumetrico preesistente edificato al fine di garantire il rispetto degli indici di zona sul residuo territorio.

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, è data dal prodotto degli indici di densità edilizia territoriali (It) per la superficie territoriale.
- 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 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 del 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. 27 commi 20 e 21 delle presenti N.T.A. e con gli indici di densità edilizia fondiaria di cui al comma 6 **dell'art. 27 delle presenti N.T.A.**
- b) per le strutture agricole e pertinenze aziendali relative degli indici di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria formanti un solo corpo direttamente asservita alle costruzioni e con le limitazioni di cui al comma 9 dell'art. 27 delle presenti N.T.A.

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 che tutte le aree, la cui cubatura sia stata utilizzata a fini edificatori e trasferita a favore di un determinato lotto, siano destinate e vincolate a “ non edificandi” quindi dette aree verranno classificate a “verde privato”.

D) Incremento una-tantum

1 - Gli incrementi una tantum della volumetria residenziale e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla presente normativa, sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare **della presente Variante Strutturale** di P.R.G.C. e per quelle destinazioni accertabili a tale data, esclusi naturalmente gli allevamenti situati in area residenziale.

Art. 13 Classificazione delle aree omogenee

1 - Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed

edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi di aree e sottoclassi:

a. *Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali - S - disposizioni generali art. 21 L.R. 56/77:*

- a.1 aree per l'istruzione - SI
- a.2 aree per attrezzature di interesse comune - SC
- „ a.3 aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport – SV
- a.4 aree per spazi pubblici a parcheggio - SP
- a.5 aree per attività produttive artigiani ed industriali – SZ.

b. *Aree destinate ad usi residenziali A, B, C:*

- b.1 aree di interesse ambientale di recupero urbanistico ed edilizio (Area A)
- b.2 aree di capacità insediativa esaurita (Aree B)
- b.3 aree di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto (Aree C)

c. *Aree destinate ad impianti produttivi D, IE,*

- c.1 aree di impianto esistente confermato e di nuovo impianto (Aree D)
- c.2 aree di impianti estrattivi e di cava (Area IE)

d. *Aree agricole E, En, EIA:*

- d.1 aree destinate all'attività agricola (Area E)
- d.2 area agricola di salvaguardia (Aree En)
- d.3 area agricola di interesse ambientale (Area EIA)

e. *Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:*

- e.1 viabilità veicolare esistente
- e.2 viabilità veicolare di nuovo impianto

f. *Aree di rispetto:*

- f.1 aree di rispetto alla viabilità
- f.2 aree di rispetto dal cimitero
- f.3 aree di rispetto dalle sorgenti, dei pozzi, dell'acquedotto

- f.4 aree di rispetto dagli impianti di depurazione
 - f.5 aree di rispetto dai corsi d'acqua
 - f.6 aree di rispetto dagli elettrodotti
 - f.7 aree di rispetto dagli impianti di radio-tele-comunicazioni
- g. *Aree inedificabili o parzialmente inedificabili disciplinate da vincoli idrogeologici e geomorfologici:*
- g.1 aree di dissesto ed aree inedificabili
 - g.2 aree sottoposte a vincolo idrogeologico
 - g.3 aree con vincolo di opere di consolidamento e protezione
 - g.4 aree con vincoli geomorfologici

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 - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale o con convenzione affidata ai privati singoli o consorziati, nella quale siano precisati i modi e tempi di esecuzione.

A lavori ultimati, la proprietà delle opere, degli impianti, nonché dell'area sottostante diverrà gratuitamente patrimonio del Comune.

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 dall’Ente Pubblico Territoriale e nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C.; la superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

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..

4 - Per tutti gli interventi eseguiti da privati in presenza di S.U.E. la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, per la capacità insediativa prevista, secondo prescrizioni dell'art. 21 L.R. 56/77.

La dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito a favore del Comune.

5 - Sempre nell'ambito delle aree residenziali, ferme restando le quantità indicate, in fase di stesura dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi, la collocazione delle aree per servizi potrà essere variata rispetto alle indicazioni cartografiche del P.R.G.C., in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi, semprechè sia garantita la massima fruibilità ed accessibilità dall'esterno, la dotazione complessiva e una disposizione unitaria.

6 - In aree produttive artigianali ed industriali, 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 ampliamento e di cambi di destinazione d'uso in area produttiva artigianale ed industriale, 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.

7- 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.

8 - 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 se ritenuto ammissibile dall'Autorità Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate.

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.

La superficie lorda di pavimento relativa a:

- impianti per attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dell'art. 3 del D.Lgs. del 31/03/1998 n° 114;
- impianti per attività ricettive, case di riposo, assistenziali e alberghi la superficie lorda di pavimento 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 gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

- m² 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna
- m² 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 si intendono sin d'ora ratificate.

9 - L'Amministrazione Comunale:

1. 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.);
2. 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.

La monetizzazione delle aree a servizi viene ammessa in tutte le aree omogenee residenziali **in presenza di S.U.E. e/o E.C.O. ad eccezione di quelle cartograficamente individuate dal P.R.G.C., non potranno essere monetizzate. Le aree a servizi individuate all'interno del perimetro di zone soggette a S.U.E. o ECO, potranno essere dislocate in modo diverso in relazione alle esigenze organizzative, fatti salvi eventuali divieti di traslazione espressamente indicati nelle N.T.A. e ferma restando la quantità di superficie necessaria in funzione del dimensionamento del S.U.E. stesso. Nel caso di richiesta di assoggettamento preventivo a S.U.E. o ECO, 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.

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	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
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.

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.

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

- a. le attività artigianali al servizio della persona o della casa, e le attività tradizionalmente esistenti, tutte che non comportino più di 4 (quattro) addetti sono da intendersi di piccola produzione con una superficie produttiva non superiore a m² 100.
- b. Le variazioni di destinazione d'uso di edifici rurali e/o civili in locali commerciali, terziari 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 e 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. le attività 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.

3 - Per i locali di pertinenza alla unità residenziale principale, quali le cantine valgono le disposizioni di cui al precedente art. 7.

4 - 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 **dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.**, prima del rilascio del permesso di costruire in quanto ricidenti in aree a vincolo di protezione delle bellezze naturali-storiche ed architettoniche ai sensi del citato Decreto Legislativo.

5 - Requisiti dei sottotetti

Con l'entrata in vigore del R.E. e solo allora **la presente norma avrà effetto**, in tutte le aree del territorio comunale, l'utilizzo di sottotetti in presenza dei seguenti requisiti:

- A) Locali abitabili
- a) Collegamento al piano con il vano scala o scala fissa.
 - b) Altezza media interna m 2,40 calcolata dividendo il volume interno lordo (comprensivo delle murature interne) per la superficie interna lorda (comprensiva delle murature interne) degli spazi ad uso abitazione;
 - c) Altezza minima m 1,60;
 - d) Altezza media interna m. 2,20, calcolata come sopra, per i locali accessori.
 - e) Altezza minima interna m. 1,40 per i locali accessori;
 - f) Rapporto aero/illuminato non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
 - g) Il volume così ricavato concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona;
 - h) L'utilizzo di detti locali concorrerà al conteggio del numero dei piani;
 - i) Attestazione dell'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 dell'art. 77 D.P.R. 380/2001.
- B) Locali non abitabili destinati ad utilizzo di depositi, ecc.
- a) Collegamento al piano con il vano scala;
 - b) Altezza media dei locali m. 2,20, calcolata come precisato alla lettera b), punto 1);

- c) Altezza minima m 1,40;
- d) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento;
- e) Il volume così ricavato concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona;
- f) L'utilizzo di detti locali concorrerà al conteggio del numero dei piani;
- g) Attestazione dell'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

- a) I locali privi delle caratteristiche di cui ai precedenti punti A e B e privi inoltre del collegamento al piano sottostante con scala fissa verranno considerati locali tecnici ed esclusi pertanto dal calcolo della S.U.L. e del relativo volume dell'edificio.

6 - In tutte le aree individuate in cartografia con il simbolo "C" saranno ammessi ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, pari al 20% della superficie utile netta (S.u.n.- art. 19 R.E) di edifici abitativi esistenti.

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.

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.

7 - 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.

8 - 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 con esclusione dei locali accessori che abbiano altezza utile interna superiore a m 2,50 che dovranno pertanto essere computati nella S.U.L. e quindi in cubatura.

Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche
- Zona 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 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.

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 rurali attivi e rurali residui in:

- depositi non agricoli (purché non nocivi e pericolosi), (autorimesse, magazzini, ecc.),

- 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,
- edifici residenziali.

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**, non si potrà comunque superare la volumetria e le altezze preesistenti.

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 dove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. In tali ipotesi, gli 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.

Il Piano di Recupero verrà esteso alle porzioni di aree edificate così come definite dal P.R.G.C. o che potranno essere perimetrale ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 garantendo ai sensi del D.M. 02/04/1968 n° 1444, art. 7 una densità fondiaria massima pari a 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso superiore a 5 m³/m² e per le aree libere 3 m³/m², così come previsto dall'art. 23, c. 2 della L.R. 56/77.

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 in sede di 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 Edifici sottoposti a tutela del **D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.** – Restauro monumentale;
- b Edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo;
- c Edifici con interventi ammessi a manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d Edifici con intervento limitati di ristrutturazione edilizia e possibilità di ampliamento del 20% sino a un massimo di **m³ 100** ed esclusa l'applicabilità del c. 1 art. 3 lett. d. D.P.R. 380/01;
- e Edifici con interventi di ristrutturazione edilizia e sui quali trova applicazione l'art. 3 c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/01;
- f Edifici con interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento ed esclusa l'applicabilità del c. 1 art. 3 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 Elemento vincolato al solo intervento di restauro e risanamento conservativo.
- e sui fabbricati espressamente individuati nella tavola specifica del P.R.G.C. è fatto obbligo mantenere senza impoverirlo l'apparato decorativo (cornicioni, balconi in pietra e ringhiere).

3 - Per gli interventi di cui al punto 1 lett. d. è ammesso l'ampliamento della superficie utile lorda residenziale (S.u.l.) sino ad un massimo del 20% con limite massimo di m³ 100 di volumetria, da concedersi una-tantum esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionale.

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 demoliti e ricostruiti 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.

Il basso fabbricato dovrà avere i requisiti dimensionali, tipologici e le prescrizioni di cui all'art. 36 delle N.T.A.

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.

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.

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 di cui all'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 definiti dal Piano del Colore;
- d. le aperture verso la via pubblica dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno verniciato con colori scelti dal Piano del Colore, i serramenti presenti verso gli spazi interni potranno essere realizzati con materiali diversi purché aventi colori tratti dalla cartella del Piano del Colore, 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.

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.** 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, 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 eseguito in conformità all'apposito Piano del Colore, definito dall'Amministrazione Comunale.

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 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 naturali-storiche-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 in Via Fossano n° 5
- 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).**

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.

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

Art. 17 Aree a capacità insediativa esaurita - zona "B "

1 - In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, con l'individuazione di aree verdi e di parcheggio pubblico, con percorsi idonei per portatori di handicap.

2 - L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune.

3 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. allacciamento ai pubblici servizi;
- b. sistemazione del suolo e recinzione;
- c. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d. restauro, risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni (sostituzione solai e strutture portanti);
- e. realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni nonché edifici pertinenziali la cui superficie coperta non dovrà superare il 20% della superficie utile lorda dal fabbricato principale esistente;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti massimi consentiti del 20% della superficie utile netta residenziale esistente; per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, formazione dei servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70, elevazione massima consentita m. 1,00 oltre l'esistente, ottimizzazione della

distribuzione interna ai fini di una più civile abitabilità o per motivi statici e di ristrutturazione.

Sono altresì ammesse costruzioni di bassi fabbricati ad uso autorimesse **secondo i** requisiti dimensionali, tipologici e le prescrizioni di cui all'art. 36 delle N.T.A.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto ai sensi del precedente art. 15 c. 5.

- i. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali, ex-rurali, artigianali, commerciali o produttivi, compatibili con la residenza.

L'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura e superficie coperta non superiori alla preesistente e l'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di piano esecutivo di iniziativa privata che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradale, ecc., fatte salve le disposizioni relative alle distanze **dai confini di proprietà dei privati**.

4 - *stralciato*

5 - In tutta l'area sono ammessi interventi di cui ai punti precedenti per usi residenziali, commerciali ed artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione - zona “C”

Aree residenziali di completamento e di sostituzione “C”

1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio

esistente ammettono nei lotti liberi, interventi residenziali singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

2 - Le previsioni del P.R.G.C. sono attuate, previa approvazione di specifici strumenti esecutivi o permesso di costruire, per usi residenziali, commerciali ed artigianali di servizio, così come indicato in cartografia.

3 - In tutte le zone C, solo nel caso specificatamente richiesto dall'Amministrazione Comunale, con apposita Delibera di Consiglio, sono ammesse edificazioni con allineamenti preesistenti e/o fili stradali per realizzare continuità di fabbricati per specifici interventi di realizzazione porticati od esigenze particolari per viabilità pedonali e/o spazi di sosta, mercati, ecc...

4 - In tutte le aree C sono ammessi, interventi di edificazione residenziale commerciale ed artigianale non nocivo e non molesto nonché complessi ricettivi, per lo svago e terziario in genere.

5 - Le aree residenziali C1, C2 e C4 sono edificabili nei seguenti limiti:

- l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore a m^3/m^2 1,10 per le aree residenziali contraddistinte con la sigla C1, C2 e C4;
- l'altezza degli edifici per le aree residenziali C in generale non potrà essere superiore a m 9,00, per un totale di due piani fuori terra oltre 1 piano sottotetto, misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura così come definito all'art. 13, c. 3 del Regolamento Edilizio, comunque mantenendo inalterata l'altezza massima a m 7,50 della linea di gronda.
- Il rapporto di copertura **fondiario** non potrà essere superiore al 40% in tutte le aree residenziali C.

6 - Nella zona C1, sub-area "Ct 1", regolamentata con il S.U.E. 33, le strutture produttive esistenti a "vela" possono essere recuperate ai sottoindicati usi, purchè compatibili con il piano di zonizzazione acustica:

- attività di commercio al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita inferiore ai 150 m²;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di esposizione dei prodotti commercializzati;
- attività di supporto alla persona;
- attività sanitarie, sportive, tempo libero compatibile con la struttura;
- attività direzionali, finanziarie, banche ed assicurazioni, studi professionali;
- attività di servizio collettivo purché compatibili con l'ambiente circostante.

Qualora sia la struttura a vela che il fabbricato interposto fra questa ed il confine di proprietà venissero demoliti, il relativo volume non potrà essere recuperato alla residenza, ma la relativa superficie coperta concorrerà al conteggio per la formazione del volume residenziale.

La restante porzione di superficie territoriale del S.U.E. 33 destinata alla residenza potrà essere edificata con i seguenti parametri massimi, in deroga a quanto previsto per l'area C1:

- indice di densità edilizia territoriale m³/m² 1,50
- altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 12,00 misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.) in deroga alle disposizioni di cui al comma 5, punto 2;
- altezza massima alla linea di gronda m 10,50;
- piano fuori terra n° 3 più n° 1 piano sottotetto;
- rapporto di copertura fondiario 40%
- le aree a servizio sono monetizzabili nella misura massima del 40%

Nei SUE 33 e SUE 25 la tipologia della copertura dei fabbricati potrà anche essere a tetto piano o comunque inclinato se rivolta ad obiettivi di ecosostenibilità degli interventi in deroga alle disposizioni dell'art. 11, c. 5 delle presenti N.T.A..

Si subordina inoltre l'approvazione dei S.U.E. 11 e 25 alla compatibilità acustica dell'area edificanda, introducendo, se necessario, fasce alberate di protezione a confine con l'area produttiva D2.

7 - 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.

8 - L'area C4, essendo di nuovo impianto, potrà essere edificata solamente previa autorizzazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata con gli indici di densità edilizia di cui al c. 4 art. 20 successivo.

9 - Nella zona C2, il S.U.E. 30, destinato alla residenza potrà essere edificato utilizzando:

- indice di densità edilizia territoriale pari a m^3/m^2 1,50
- altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 9,00 misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.);
- altezza massima alla linea di gronda m 7,50;
- piano fuori terra n° 2 più 1 piano sottotetto;
- rapporto di copertura fondiario fondiaria 40%
- non è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi

L'area individuata nella zona C2 a verde privato: in essa non sono ammissibili interventi di edificazione salvo le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per gli immobili individuati dal perimetro del Piano di Recupero n° 3 i volumi esistenti potranno essere recuperati alla residenza previa approvazione del citato P.di R. e fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 7, p. J.

In deroga alle disposizioni di cui al comma 5, punto 2 del presente articolo, l'altezza dei fabbricati potrà essere elevata a m. 12,00 misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.), per tre piani fuori terra più 1 piano sottotetto.

Altezza massima fuori terra alla linea di gronda m. 10,50.

Per quanto applicabile valgono le disposizioni del Codice Civile.

10 - Nelle aree residenziali di completamento C 3 al fine di porre le premesse per realizzare, a ridosso della Piazza Carignano, una continuità del filo fabbricati prospiciente sulla stessa piazza, gli standards urbanistici della zona vengono fissati come segue:

- piani fuori terra n. 2 (due) più 1 piano sottotetto;
- altezza massima m. 9,00 così come definito all'art. 13, c.3 del Regolamento Edilizio,
- distanza dai confini sul lato opposto alla piazza m. 5,00
- distanza dai confini sui lati perpendicolari alla piazza secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art 9 D. M. 1444/68.
- distanza dal sedime pubblico secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art 9 D.M. 1444/68.
- sistema di costruzione a tipologia continua
- rapporto di copertura fondiario 50%
- indice di densità edilizia fondiaria m^3/m^2 2,50
- 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.

11 - L'area C5 è esclusivamente riservata ad accogliere fabbricati residenziali, produttivi artigianali per attività non nocive e non moleste, strutture didattiche, religiose di culto, servizi accessori e pertinenze ed infrastrutturali per destinazione d'uso a Comunità di recupero tossicodipendenti.

L'area potrà essere edificata con i seguenti parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria m^3/m^2 1,50;
- Piani fuori terra n. 2;
- Altezza massima fabbricati m. 9,00 misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.);
- Altezza massima fabbricati fuori terra alla linea di gronda m 7,50;
- Distanza minima dai confini m 5;
- Distanza dalle strade secondo art. 30, delle N.T.A.;

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 non si tratti di Enti Istituzionalmente competenti, saranno soggette a richiesta preventiva dell'assenso all'Amministrazione Comunale e 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.

Art. 19 Aree residenziali di completamento con Strumenti Urbanistici Esecutivi in corso di Ultimazione “UL”

1 - Nelle zone C 1 e C 2 esistono delle porzioni di territorio assoggettate a Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti ed in corso di ultimazione. Queste zone sono individuate con il simbolo UL.

2 - Per quanto riguarda modalità, limiti e caratteristiche edificatorie si richiamano le norme dei rispettivi P.E.C. Lo stesso dicasi per i P.E.C. la cui convenzione è stata sottoscritta, ma i lavori non ancora iniziati.

3 - Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione

d'uso all'interno dei volumi esistenti; sono altresì ammessi eventuali ampliamenti fino all'esaurimento del volume massimo previsto dal P.E.C. nel singolo lotto.

Art. 20 Aree residenziali di nuovo impianto attuabili con S.U.E. e/o E.C.O.

1 - Sono le aree pressoché inedificate e/o urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

2 - Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio viene realizzato con strumenti esecutivi ove cartograficamente individuati. Gli strumenti esecutivi interessanti tali aree sono: i piani esecutivi di iniziativa privata e/o i permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. 56/1977 s.m.i., (S.U.E., E.C.O., ecc.)

3 - Nelle aree soggette ad attuazione con ricorso esclusivo a strumenti urbanistici esecutivi e fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi stessi, non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e, sugli edifici eventualmente esistenti, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

4 - In presenza di strumenti esecutivi di iniziativa privata o pubblica (S.U.E. e/o E.C.O) si farà riferimento all'indice di densità edilizia territoriale e non fondiario, detto indice sarà di m^3/m^2 1,10.

5 - Il rapporto di copertura fondiario, in presenza di S.U.E. e/o E.C.O., non potrà essere superiore a 40%.

Art. 21 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - zona "D" – generalità -

1 - Il P.R.G.C. individua aree per impianti produttivi artigianali, industriali e commerciali:

- Aree per impianti produttivi artigianali, industriali e commerciali esistenti e confermati.
- Aree per impianti produttivi, artigianali, industriali e commerciali di nuova edificazione.

2 - Nelle predette aree gli edifici dovranno essere adibiti rispettivamente ai seguenti usi:

- impianti artigianali di servizio e di produzione;
- immagazzinaggio;
- impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
- uffici, in misura non superiore per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile netta;
- alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario e/o custode, con superficie utile netta residenziale massima di m² 200 determinata ai sensi dell'art. 19 del R.E. con i criteri e le definizioni di cui all'art. 18 sempre del Regolamento Edilizio.
- Locali di pertinenza dell'unità alloggio, quali cantine, nei limiti e modalità di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20% con possibilità di recupero alla residenza di spazi e vani attigui alla parte già abitativa ove possibile;
- servizi sociali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione, locali di ristoro in genere;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- immagazzinaggio a servizio del Commercio;

- attività di commercio al dettaglio in sede fissa, così come disciplinate dall'art. 32 delle N.T.A. e commercio all'ingrosso, anche connesse all'attività produttiva.

3 - Qualora in tali aree sussistano aziende a rischio di incidente rilevante di cui alla L. 19/05/97 n. 137 e alla L.R. 30.6.92 n. 32, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la compatibilità con le circostanti potenzialità edificatorie, nonché valutare, previo accertamento con gli uffici competenti, i rischi connessi e derivanti dall'attività e conseguentemente stabilire l'ammissibilità o meno dei suoi ampliamenti e delle contigue insediabilità, condizionando se il caso, queste ultime, a specifiche limitazioni con successive Varianti al P.R.G.C.

4 - 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., in materia di inquinamento acustico.

5 - In tutte le aree a destinazione produttiva D è ammessa l'installazione di strutture leggere, come definite all'art. 7, delle presenti N.T.A.

6 - Autorizzazione all'insediamento industriale e artigianale

Il rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 m², è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale a norma del 5° comma art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 22 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento zone "D"

1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistenti e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con permesso di costruire

interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

- 2 - Ogni intervento dovrà essere verificato come segue:
 - a. la superficie coperta dagli edifici, in generale non sia superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie fondiaria, salvo migliori precisazioni;
 - b. l'altezza massima degli edifici nelle aree D viene stabilita in un **massimo** m 10,00 **se misurata alla linea di gronda e di m 12,00 se misurata ai sensi dell'art. 13 c. 3 del R.E.**, salvo diversa indicazione per sub-aree specifiche;
 - c. nelle aree D2 e **D6** l'altezza massima **consentita sarà** di massimo m 8,00 **alla linea di gronda e di m 10,00 se misurata ai sensi dell'art. 13c. 3 del R.E.**;
 - d. per ogni intervento edificatorio dovrà essere reperita nel lotto, una superficie pari al 10% della superficie fondiaria, occorrente per l'intervento stesso, da destinarsi ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.
 - e. le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi, nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo sono sempre ammessi
 - f. 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 m² 500, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

- 3 - Nell'area D4 e D5 sono ammessi interventi con permesso di costruire soggetti a vincolo di convenzione ai sensi dell'art. 49, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per garantire l'organizzazione delle infrastrutture dell'area stessa, nonché vincoli a S.U.E., così come previsti al successivo art. 23.

- 4 - Nell'area D7, in sub-area "Dr1" sono ammessi impianti terziari per attività ricettive residenziali, assistenziali, sanitarie ed alberghiere eseguiti da enti pubblici o da privati.

L'edificazione potrà avvenire con Permesso di costruire subordinato all'approvazione e sottoscrizione di una convenzione ai sensi dell'art. 49, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il rapporto di copertura degli edifici in rapporto alla superficie territoriale non dovrà superare il 30%.

Sono ammesse residenze per l'esclusivo uso del personale operante all'interno della struttura per un massimo di superficie utile netta di mq. 1.000 per tutta la sub-area Dr1.

Per le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici valgono le disposizioni di cui agli art. 30 delle N.T.A.

La volumetria ammissibile nella sub-area Dr 1 è pari a m^3 33.000.

I piani fuori terra massimi consentiti sono 3 per un'altezza massima di m. 11,80.

La dotazione minima delle aree a servizi contemplate dall'art. 21, c. 1, p. 3 della L.R. 56/77 è prevista nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento così come precisato all'art. 14 delle presenti N.T.A..

I fabbricati dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali consoni alla zona.

Con riferimento al precedente art. 14 le aree a servizi pubblici individuati in cartografia non potranno comunque essere monetizzate (D.G.R. 37-901 del 26 settembre 2005).

Le aree a servizio in zona D7 sub-area "Dr1" (ECO 2) individuate in cartografia come SZ 116 e 118 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Art. 23 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione - Zona "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 "La Reale".

3 - Nell'area D1 e nel SUE 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 confezionati .

- 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.
- b) La sub area Dr2 potrà essere edificata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Assoggettamento della sub area a specifico S.U.E., di iniziativa privata;
 - Rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria non superiore al 60%
 - Piani fuori terra 3;
 - Altezza massima dei fabbricati m. 12,00 misurati 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 a servizio individuate in cartografia SZ con il n° 115 e 122 sono vincolate nella loro posizione cartograficamente individuata con obbligo di piantumazione con alberi di alto fusto per formazione di diaframma verde protettivo.
 - 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 D7 la sub area "Dt1" (S.U.E. 29)
- a) Sono ammesse attività terziarie di vendita al dettaglio in sede fissa per esercizi di vicinato.
 - b) Sono ammesse attività di commercio al minuto ed all'ingrosso secondo il Piano Commerciale, lavorazione artigianale e/o industriale, immagazzinaggio, esposizioni, uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 m².
 - c) Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.
 - d) Indipendentemente dall'area di appartenenza nella Dt1 si dovranno osservare gli standard urbanistici ed edilizi seguenti:
 - Rapporto di copertura fondiario degli edifici massimo 50%
 - L'edificazione potrà avvenire con Permesso di Costruire previa approvazione del S.U.E.
 - Piani fuori terra n. 2 riferiti al lato via Marconi
 - Altezza massima edifici m. 5,00 misurati a valle dell'edificio edificando e dal lato di via Marconi
 - Distacchi dai confini m 5,00
 - Distacchi dalle strade Regionali m 17,00
 - Distacchi dalle strade interne all'area m 5,00
 - Distacchi dalle strade comunali di via Marconi m 5,00
 - Distacchi dagli edifici m 10,00
 - La composizione volumetrica dovrà essere realizzata a gradoni seguendo l'andamento della livelletta stradale di via Marconi.

- Dovrà essere dismessa, quale area a servizi, ma striscia di terreno parallela alla via Marconi aventi una larghezza minima di m 2.
- Non potranno essere costruiti muri di recinzione lungo Via Marconi
- Non saranno ammesse costruzioni di nuovi accessi diretti sulla S.P. 662.

6 - 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

Art. 24 Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione – Zona D4, sub-area TL2 (S.U.E. 24)

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. 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.

3 - Nella sub-area individuata con la sigla TL2 (SUE 24), interna alla zona “D4”:

a) Sono ammesse le seguenti attività:

- attività commerciali per vendita in sede fissa con superficie sino a 150 m²;
- 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 nocive e non moleste;
- 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;

b) per il comparto TL2/c, oltre alle attività ammesse riportate al punto a), sono 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 al seguente art. 39 delle presenti norme.

c) l'edificazione per l'intero S.U.E. 24 in sub-area TL2 dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50% verificato sull'intera area soggetta a S.U.E.;
- densità volumetrica fondiaria per la residenza: m^3/m^2 0,40
- altezza massima alla gronda: m 10,00
- distacchi dai confini: m 5,00 – art. 37 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662): m 17,00 – art. 30 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165): m 10,00 – art. 30 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area: - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici: m 10,00 – art. 37 N.T.A.

d) le condizioni di intervento sono:

- 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 e ambientale secondo quanto previsto dall'art. 16, comma 2 della D.C.R. 59-10831/2006; dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo art. 39.
 - 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 standard 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.
 - 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. 11, c. 3, p. 2 delle N.T.A.

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 24 della sub-area TL2.

Art. 25 Impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti situati in zona impropria – non confermati

1 - Gli impianti produttivi artigianali ed industriali le cui aree non vengono confermate e come tali devono intendersi tutti quelli esistenti alla data di adozione del presente preliminare **alla Variante Strutturale Generale** di P.R.G.C., situati in qualsivoglia zona urbanistica ad eccezione della zona “D”.

2 - Su detti impianti, fatte salve le norme di igiene e di anti-inquinamento relative alle lavorazioni effettuate possono, una-tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente al 50% della superficie utile con un minimo di 200 m² di superficie utile e con un massimo di m² 500 garantendo comunque che il rapporto di copertura massima complessivo non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

3 - Il permesso di costruire, una-tantum, di cui sopra, potrà essere condizionato all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio, ritenute opportune dall'Autorità Comunale, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti e con l'uso di materiali idonei.

Art. 26 Aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave
Zona IE.

1 - Le aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave saranno ammesse nell'apposito ambito, cartograficamente definito e regolamentato ai sensi della L.R. 22/11/78 n° 69, in particolare si dovranno osservare tutte le prescrizioni emanate dalla Regione Piemonte **e/o Provincia**, dalla conferenza dei servizi e riportate sul provvedimento autorizzativi.

- 2 - Gli scavi dovranno essere condotti ad una profondità non superiore a m. 13 e comunque dovranno essere mantenuti a m. 1,00 sopra il livello della falda freatica. Si dovrà ottemperare alle disposizioni del **D.Lgs. 42/2004 e s.m.**
- 3 - Le scarpate non dovranno superare un'inclinazione di 40 gradi sessagesimali ed essere perfettamente raccordate con i terreni adiacenti.
- 4 - Ultimati i lavori, si dovranno immediatamente porre in atto le opere di recupero ambientale contemplate nel parere, ex L.R. 69/78, emesso dalla Regione Piemonte - Assessorato Ambiente o negli atti autorizzativi.
- 5 - Il richiedente l'intervento dovrà inoltre provvedere alla manutenzione delle strutture viarie, canali di scolo ed alla costruzione di eventuali manufatti, se richieste dal Comune.
- 6 - Per quanto attiene alle distanze vale quanto detto nell'apposito articolo ed, in difetto, quanto previsto dal Codice Civile.
- 7 - Ogni intervento è sottoposto alle disposizioni dei vincoli geomorfologici contemplato all'art. 32 delle presenti N.T.A.

Art. 27 Aree destinate ad attività agricola - Zona "E"

- 1 - Le aree a destinazione agricola sono preposte all'insediamento di nuove aziende agricole, al potenziamento, all'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti.
- 2 - Nell'area agricola sono 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. 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.
- e. *stralciato*
- 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, c. 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.. Non è ammessa la trasformazione in locali di ristoro e ricettivi, di capannoni agricoli e di tettoie aperte isolati che non siano accorpate al fabbricato principale inteso per tale quello comprendente la parte abitativa o ex abitativa.

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 di pavimento 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 a norma dell'apposito articolo.
- 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 m² 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 m² 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 destinazioni 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 definiti dal D. Lgs 29/03/2004 n. 99 anche quali soci di cooperative.
- 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.

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. Inoltre, 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.

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.

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 un volume di $1.500 m^3$

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 con limite di due piani fuori terra.

Per le strutture produttive l'altezza massima consentita è di m. 10,00.

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 non sono ammesse attività estrattive, da cava o da torbiera, l'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare, su specifica richiesta degli interessati, porzioni di territorio agricolo da destinarsi ad attività estrattiva ed attivare le relative procedure di autorizzazione e contestuale variante al P.R.G.C., nel rispetto delle norme di settore. Nelle aree a destinazione agricola non sono altresì ammesse trasformazioni del territorio uso incompatibili con la destinazione agricola.

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.

18 - Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono fissate dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del 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 allevamento zootecnico, avente un eccessivo numero di capi di bestiame, viene stabilito un

rapporto tra peso vivo allevabile e il terreno in conduzione aziendale, nei confini comunali e nei comuni contermini, pari al un massimo di 40 q/h.

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 peso vivo per ettaro è riferito all'intero periodo dell'anno solare. Per tanto 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 contermini, 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 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 del bestiame ed ammesse esclusivamente nell'area a destinazione agricola potranno essere costruite rispettando le seguenti distanze dai limiti delle zone residenziali, produttive, artigianali e industriali e terziarie:

- m. 100 dagli allevamenti bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame;
- m. 250 dagli allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 1100 capi;
- m. 300 dagli allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 3000 capi;
- m. 350 dagli allevamenti suini e vitelli da carne bianca, oltre 3000 capi;
- m. 400 dagli 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 dagli allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., oltre a 2.000 capi;

La distanza della struttura, di qualsiasi tipo di allevamento che si intende realizzare dovrà essere di:

- **m. 50,00 per le abitazioni di terzi (misurata dal perimetro esterno dell'abitazione)**
- **m. 20,00 per l'abitazione del conduttore.**

23 - Per gli allevamenti che abbiano già raggiunto il numero dei capi massimi allevabili nel rispetto delle distanze riportate nel precedente comma, se l'estensione dell'azienda lo consente, a partire dal secondo anno di attività, è ammesso un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi stesso e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli.

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 l'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 30

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 30

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

- provenienti da allevamento bovino

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

- provenienti da 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 - Saranno ammessi silos costruiti in trincea i cui muri perimetrali non dovranno superare i m. 3,00 di altezza e potranno essere posti ad una distanza di m. 20 dall'abitazione del conduttore e dalle abitazioni di terzi e m 2,00 dal confine di proprietà.

30 - Per quanto attiene allo spandimento sui terreni dei liquami di deiezione proveniente dagli allevamenti ci si dovrà attenere a quanto stabilito dalla L.R. n. 13/90 e dal D.Lgs.152/99, L.R. 48/93, dalla L.R. 47/96 e dal **D.P.G.R. 29.10.2007 n. 10/R.**

Art. 28 Aree agricole di salvaguardia ambientale - Zona "En"

1 - Nelle aree individuate con la sigla En sono ammesse esclusivamente attività agricole, ogni nuova edificazione è vietata.

Le relative superfici territoriali concorrono al conteggio per l'edificazione in area agricola consentita.

2 - Sulla Tavola di Piano sono individuate dette aree di salvaguardia; per tali aree è vietata ogni nuova edificazione di qualsivoglia manufatto.

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati a:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ampliamento del 20% della superficie utile lorda di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi, funzionali;

e. realizzazione edifici pertinenziali ad esclusivo uso delle abitazioni esistenti secondo quanto previsto dall'apposito articolo delle presenti N.T.A..

3 - E' ammessa la costruzione di strutture per serre e/o ricoveri per attrezzature aventi carattere di provvisorietà e finalizzate alla coltivazione florivaista, orticola e frutticola.

Le autorizzazioni verranno rilasciate previa sottoscrizione di atto unilaterale, registrato e trascritto, che evidenzi il carattere di provvisorietà della struttura e che impegni il richiedente alla rimozione delle strutture stesse trascorso il termine autorizzato.

Dovrà inoltre essere prodotta polizza fidejussoria che garantisca l'intervento in caso di rimozione d'ufficio da parte del Comune e scaduto il termine fissato.

4 - Il ricorso alla D.I.A. è subordinato ai sensi dell'art. 23 c. 3 del D.P.R. 380/2001 al provvedimento autorizzativi rilasciato dal Responsabile del servizio.

Art. 29 Aree agricole di interesse ambientale - Zona "EIA"

Nell'area agricola di interesse ambientale e di salvaguardia per il pregio naturalistico e monumentale di interesse storico dell'adiacente agglomerato urbano, si dispone che:

1. sono ammesse nuove costruzioni produttive agricole e residenziali a servizio esclusivo dell'attività agricola;
2. sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti;
3. 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;
4. 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 vale quanto detto all'art. 32 del Regolamento Edilizio. Potrà essere necessario l'inserimento di filtri verdi con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

5. ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione **locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008.**

Art. 30 Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale

1 - Il P.R.G.C. indica nelle tavole, alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale esistente ed in progetto.

2 - Il tracciato viario previsto in progetto dal P.R.G.C. potrà subire modeste variazioni, senza che queste comportino varianti al P.R.G.C., se operate all'interno e contestualmente alla formazione di S.U.E. o direttamente dall'Ente Pubblico su terreni già acquisiti

3 - Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, le piste ciclabili, aree di arredo e alberate, ove previste.

4 - In tutte le aree del Piano, **escluse le zone D**, le strade di nuovo impianto dovranno avere la larghezza minima stabilita dall'art. 57 del Regolamento Edilizio vigente, per quanto non previsto si prescrivono le seguenti larghezze della rete stradale di:

- m. 1,50 per i marciapiedi,
- m. 3,00 per i percorsi esclusivamente pedonali o ciclabili,
- m. 5,00 per le strade a senso unico

- m. 5,00 per le strade private
- m. 9,00 (m. 6,00+1,50+1,50) per strade interne ai P.E.C. in aree residenziali per percorsi veicolari e pedonali dovranno comunque essere garantiti idonei spazi per la sosta delle autovetture a margine della viabilità di nuovo impianto.

Nelle aree produttive artigianali ed industriali “D” il corridoio per le infrastrutture viarie dovrà avere una larghezza di m 12,50 per percorsi veicolari, pedonali, isole e/o parcheggi e sarà così costituita:

- m. 10,00 per urbanizzazione primaria (strade m. 7,00 e marciapiedi m. 1,50 + 1,50);
- m. 2,50 per aree a parcheggio di cui all’art. 21, c. 1 e 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- La larghezza di detto corridoio potrà essere ridotta a m 9,50 nel caso di assoluta e comprovata impossibilità di esecuzione per la presenza sul tracciato di fabbricati, manufatti, opere d’arte, ecc.
- La deroga, valutata caso per caso, potrà essere concessa in sede di approvazione dei SUE; inoltre le misure di larghezza di ogni infrastruttura potranno variare lievemente entro i limiti consentiti dalle disposizioni legislative.
- La sede per le strade interne alla sub-area TL2 potrà avere una larghezza di m. 20,00 nel caso di costruzione di edifici a bordo strada; comunque, in tutti i casi, valgono le disposizioni di cui sopra.

5 - Nel caso di indicazione cartografica di “vincolo di accesso controllato”, definita dal P.R.G.C., non potranno essere autorizzati ulteriori accessi veicolari diretti sulle viabilità interessate, né l’apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici fatto salvo l’assenso scritto dall’ente gestore della strada che valuterà, caso per caso, la fattibilità sotto l’aspetto della sicurezza.

Eventuali differenti individuazioni della posizione degli “accessi controllati” di cui sopra, rispetto alle indicazioni del P.R.G.C., conseguenti all’esame ed al parere degli Enti gestori della viabilità principale interessata, e volti a migliorare l’aspetto di accessibilità e sicurezza stradale, non costituiranno Variante al P.R.G.C. stesso e ai relativi SS.UU.EE.

6.1 – ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.

A. Distanza degli edifici

La distanza degli edifici dal confine di proprietà della strada, dovrà garantire una fascia di rispetto di:

- per la sub-area TL2 in zona D4 da stabilirsi in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo;
- m 5,00 per strade interne alle aree di S.U.E. o E.C.O.;
- m 5,00 per strade comunque classificate comunali di tipo secondario (strade urbane di quartiere, locali e simili);
- m 10,00 per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada come Provinciale;
- m 17,00 per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada come strade di interesse Regionale (ex. SS. 662) art.26 c. 2bis del D.P.R. 16/12/92 n. 495.
- Per la sub-area Dt1 in zona D7, m 5,00 dal confine di proprietà stradale

B. Distanza dei muri di recinzione

La distanza dei muri di recinzione dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà della strada di:

- m 0,00 (zero) per strade comunali secondarie e/o vicinali
- m 1,50 per strade provinciali e/o regionali, salvo maggior o minori distanze dettate dall’Ente proprietario della strada con l’emissione del parere che dovrà comunque sempre essere richiesto.
- Per la sub-area Dt1 in zona D7 non sono ammessi muri di recinzione sul lotto di proprietà parallelamente alla Via Marconi.

C. Distanza delle piscine

1) La distanza delle piscine interrate dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà delle strade di:

- m 2 dal confine di proprietà di tutte le strade comunali;
- m 5 dal confine di proprietà con le strade provinciali e/o regionali.

2) La distanza per piscine costruite fuori terra il manufatto dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà della strada di:

- m 5 da qualsiasi tipo di strada;

D. Distanza delle strutture leggere

Le strutture leggere, come tali, devono intendersi le strutture prefabbricate realizzate con metallo, legno o PVC aperte e coperte da teli, cannicciati o lastre di policarbonato, aventi caratteristiche di temporaneità, smontabili senza dover ricorrere alla demolizione, semplicemente appoggiate al suolo e prive di collegamenti alle infrastrutture fognarie, e all'acquedotto, con la sola possibilità di allacciamento alla linea elettrica e con funzione di riparo solare per autovetture, ecc.

Le strutture leggere potranno essere posizionate in fascia di rispetto stradale od a confine di proprietà privata, previo semplice assenso dell'Ente proprietario della strada o del proprietario confinante.

In mancanza di assenso del confinante si dovranno garantire:

- m. 5,00 dai confini di proprietà
- m. 5,00 dai confini di proprietà delle strade urbane di quartiere
- m. 10,00 dai confini di proprietà delle strade Provinciali

Dette strutture sono considerate pertinenze ai sensi dell'art. 3, lett. e), punto 6 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e saranno sottoposte alle disposizioni di cui sopra anche se hanno carattere di temporaneità.

6.2 – ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.

A. Distanza degli edifici

La distanza degli edifici dal confine di proprietà della strada, dovrà garantire una fascia di rispetto in generale:

- m 20,00 dal confine di proprietà per strade Provinciali Secondarie o Comunali principali (strade di tipo F);
- m 30,00 dal confine di proprietà per strade Regionali e Provinciali principali (strade di tipo C).

B. Distanza dei muri di recinzione

La distanza dei muri di recinzione dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà della strada di:

- m. 0,50 per strade secondarie e/o vicinali
- m. 1,00 per strade comunali
- m. 3,00 per strade provinciali

C. Distanza delle piscine

1) La distanza delle piscine interrato dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà delle strade di:

- **m 10,00** dal confine di proprietà delle strade comunali **previo parere dell'Ente proprietario della strada;**
- **m 20,00** da qualsiasi confine di proprietà delle strade provinciali e/o regionali.

2) La distanza per piscine costruite fuori terra il manufatto dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà della strada di:

- **m 20,00** da qualsiasi tipo di strada;

D. Distanza delle strutture leggere

Le strutture leggere, e come definite dall'art. 7 delle presenti N.T.A. potranno essere posizionate in fascia di rispetto stradale, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o del privato proprietario confinante.

In caso contrario esse dovranno stare a distanza di :

- m. 5,00 dai confini di proprietà privata
- **m. 10,00** dai confini di strade comunali
- m. 20,00 dai confini di proprietà di strade Provinciali

Dette strutture sono considerate pertinenze ai sensi dell'art. 3, lett. e), punto 6 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e saranno sottoposte alle disposizioni di cui sopra anche se hanno carattere di temporaneità.

E. Distanza di silos a trincea e concimaie

La distanza per silos a trincea e concimaie, i cui muri in elevazione siano contenuti nell'altezza massima di m. 3,00 fuori terra, dovrà garantire una fascia di rispetto dal confine di proprietà della strada di **m 20**.

7 - Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, dovranno essere sistemate a verde con piantumazione, conservate allo stato di natura o coltivazione.

8 - Sugli edifici, ad uso residenziale, siti in zona agricola, ricadenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ampliamenti con massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme, per risanamenti igienico-sanitari e miglioramenti funzionali. Gli aumenti stessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul prospetto del fabbricato opposto a quello fronteggiante la strada.

Le pertinenze verranno ammesse nell'area della fascia di rispetto se documentate da parere favorevole dell'Ente responsabile della strada.

Sono altresì ammesse e consentite le ricostruzioni di fabbricati nei termini e nelle modalità di cui all'art. 27, c. 10, L.R. 56/77 e s.m.i..

9 - Gli interventi di cui ai precedenti commi, dovranno avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.

10 - I nuovi accessi su strade statali e provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore della strada, prima del rilascio del permesso di costruire.

11 - Nel caso di ricorso a S.U.E. **limitatamente** alle strade interne allo Strumento Esecutivo stesso, le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle predette strade interne, potranno variare senza costituire Variante al P.R.G.C.

12 - In tutte le aree con esclusione della zona A, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere in corrispondenza degli incroci, l'esecuzione di smussi e/o l'arretramento della linea di recinzione nella misura minima di m. 3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

13 - Sono ammessi ampliamenti in elevazione di fabbricati posti all'interno della fasce di rispetto stradali fermi i limiti di altezza massimi stabiliti per ogni area omogenea **e quelli eventualmente derivanti dal precedente punto 8 e per detti ampliamenti, ove occorra vengono applicate le disposizioni di cui agli artt. 879 e 905 del c.c..**

Per Strade Provinciali e/o Regionali, il permesso di costruire dovrà essere preceduto dal parere favorevole dell'Ente proprietario della strada stessa.

Art. 31 Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti, corsi d'acqua, ripetitori di telefonia mobile.

1 - Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni se non per l'esecuzione di urbanizzazioni primarie, ampliamenti del cimitero e strutture al suo servizio.

Sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e le ristrutturazioni su edifici esistenti.

Sono ammessi altresì, la realizzazione di parcheggi **pubblici**, di parchi pubblici anche attrezzati, impianti sportivi che non comportino nuove volumetrie e la coltivazione di colture arboree anche a livello industriale o di ornamento e la normale conduzione agricola degli appezzamenti.

E' altresì ammessa la ristrutturazione su fabbricati situati in fascia di rispetto stradale con il preciso vincolo che eventuali ampliamenti, contenuti nel 20% della volumetria residenziale, saranno consentiti esclusivamente sul lato dell'edificio opposto alla strada e sulle testate laterali, nel caso richiedano ampliamento della superficie coperta.

2 - Le aree di dette fasce di rispetto possono essere asservite alla proprietà degli impianti e le rispettive superfici possono essere accorpate alle rispettive superfici fondiarie purché coerenti, con parametri ed indici della zona propria, fatta eccezione della zona E (zona agricola) per la quale le proprietà possono essere anche non contigue.

3 - Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione, delle pubbliche discariche, se esistenti, delle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, è ammessa la piantumazione di alberi di alto fusto, anche destinati alla coltivazione intensiva per l'industria del legno. Dette aree sono comunque inedificabili ad eccezione che per la realizzazione di impianti relativi alle infrastrutture ad esse correlate.

4 - La profondità delle fasce di rispetto inedificabili, anche in presenza di eventuali rappresentazioni cartografiche difformi, deve comunque garantire l'osservanza dei seguenti minimi.

- dai cimiteri, salvo riduzione, approvata secondo la Circolare P.G.R.- 9/12/87 n° 16/URE m 150
- dalle pubbliche discariche m 100
- dalle aree destinate agli impianti di depurazione m 100

- dalle opere di presa degli acquedotti, dalle sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano, la fascia di rispetto è così stabilita:

a) dall'acquedotto comunale, dal punto di captazione fascia di protezione primaria, raggio minimo m. 60 **(D.G.R. n° 101-22770 del 10/02/93)**.

Nell'area di rispetto primaria sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88.

Nelle aree di rispetto primarie si dovrà inoltre:

- adottare gli accorgimenti tecnici di cui sopra in occasione di interventi di manutenzione straordinaria della rete fognaria preesistente;
- procedere all'allacciamento di tutti i fabbricati non ancora collegati alla rete fognaria.

Le soluzioni tecniche adottate dovranno ogni volta essere soggette all'approvazione del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL competente per territorio.

b) dall'acquedotto comunale e dal punto di captazione, la fascia di protezione secondaria, avrà un raggio minimo di m. 200

Nella fascia di protezione secondaria sono vietate:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti.

Nella stessa fascia di protezione secondaria è consentito l'insediamento di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria.

c) dagli acquedotti, sorgenti e pozzi di acqua destinata al consumo in genere, dal punto di captazione raggio minimo m. 200

5 - Nei confronti di elettrodotti, salvo diverse specifiche convenzioni, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalle proiezioni della linea al suolo (D.C.P.M. 23/04/1992 art. 5):

- m. 5 per linee a 15 KV;
- m. 10 per linee a 132 KV;
- m. 18 per linee a 220 KV;

- m. 28 per linee a 380 KV.

6 - La fascia di rispetto dei corsi d'acqua dichiarati e cartograficamente individuati nelle tavole del P.R.G.C. dovranno osservare le **seguenti** disposizioni.

La fascia di rispetto del canale Riasso, di cui all'art. 29 del L.R. 56/77, individuata nella cartografia di P.R.G.C., è derogata a m 20, come già approvato dalla Regione Piemonte in occasione di precedenti P.R.G.C. (D.G.R. n. 12-25590 del 07/10/1998).

Per il canale Grione, dichiarato acqua pubblica dal R.D. del 24/06/1900, valgono le fasce di rispetto stabilite dall'art. 29 della L.R. 56/77 e dall'art. D. Lgs 42/2004 e s.m.

I canali irrigui regolamentati (con chiuse), che attraversano il territorio del Comune, anche se catastalmente individuati come canali demaniali, sono giuridicamente non ascrivibili ad acqua pubblica per cui viene mantenuta la fascia di rispetto di 5 m per l'edificazione corrispondente alla misura che si deve osservare dal confine della particella che individua il canale stesso.

Le fasce di rispetto contemplate all'art. 29 della L.R. 56/77 dai canali irrigui regimentati, a seguito di verifiche idrauliche ed idrogeologiche eseguite sui corsi d'acqua interessati vengono stabilite nella misura di m 5,00 di larghezza per parte misurati dalla sponda del canale stesso.

7 - La fascia di sicurezza riferita agli impianti di tele-radio-telecomunicazioni di cui all'art. 2 della L.R. n° 6 del 23.01.1989 è stabilita all'articolo 26 riguardante gli impianti tecnologici di interesse pubblico.

Art. 32 Aree di dissesto, aree inedificabili, vincolo idrogeologico, opere di consolidamento e vincolo geomorfologico

Aree di dissesto ed aree inedificabili

- 1 - Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:
- a) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.
 - b) in tutte le aree individuate come fasce di rispetto dei corsi d'acqua cartograficamente individuate.

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

- 1 - Nelle tavole del P.R.G.C. sono individuate le porzioni del territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico.

Aree contigue ad opere di consolidamento e protezione

- 1 - Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione indicate dal P.R.G.C. non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.

- 2 - Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G.C. senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., dalla data di esecutività delle deliberazioni si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Vincoli geomorfologici tecnici di intervento

A) - Generalità

- 1 - Le prescrizioni di carattere geologico-tecnico relative a ciascuna area o accorpamenti di aree omogenee sono da intendersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico **quindi, per**

definire la classe di pericolosità geomorfologia delle aree oggetto di intervento è fatto obbligo della verifica sulla tavola di sintesi o sulle tavole 8/n.

Qualora venisse modificata la normativa nazionale, questa subentrerà alla presente regolamentazione che si riterrà sostituita.

2 - Nelle aree soggette a dissesto ed esondabili, riportate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi della Circolare P.G.R. 08/05/1996 n° 7/LAP e nota esplicativa, l'edificazione sarà ammessa seguendo le indicazioni delle Classi di pericolosità che seguono.

3 - Le prescrizioni di carattere geologico- tecnico relativo a ciascuna aree o accorpamento di aree omogenee sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme tecniche di attuazione.

4 - Ogni intervento di trasformazione del territorio sarà ammesso seguendo le indicazioni delle Classi di pericolosità che seguono tenendo presente che il D.M.

11/03/1988 citato prescrive due tipi di verifiche:

- Verifica geotecnica
- Relazione geologica

5 - La verifica geotecnica, indagine utile per raccogliere i dati qualitativi e quantitativi per l'attuazione del progetto ed il controllo sul comportamento dell'opera in rapporto al terreno.

La relazione geotecnica è sempre richiesta fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, rifacimenti tetti, opere interne e **manutenzione straordinaria o ristrutturazione che non comportino movimenti terra o sovraccarichi significativi del piano fondazione.**

6 - La relazione geologica, viene richiesta per i seguenti interventi, a partire dalla classe II di pericolosità geomorfologica di appartenenza:

- a) Nuova edificazione, ampliamenti di fabbricati esistenti superiore al 20 % del volume esistente.
- b) Opere di scavo e di fondazione relativi agli interventi di cui al punto A) precedente.
- c) Opere di muri di sostegno, paratie, armature di sostegno per scavi di notevole altezza e pericolosità.
- d) Manufatti di materiali sciolti
- e) Gallerie e materiali sotterranei
- f) Stabilità dei pendii naturali
- g) Opere su grandi aree che comprendono:
 - le aree per insediamenti urbani o civili o industriali;
 - ristrutturazioni di insediamenti urbani già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della Legge 09/07/1980 n. 455 e s.m.i.
 - reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
 - strade, ferrovie ed idrovie;
 - aeroporti;
 - bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
 - sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo;
 - bonifiche e sistemazione del territorio;
 - attività estrattive di materiali da costruzione.
- h) Discariche e Colmate;

- i) Emulgimenti da falde idriche;
- j) Consolidamento dei terreni;
- k) Ancoraggi.

La relazione geologica non viene richiesta per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti con aumenti di fabbricati esistenti contenuti nel 20% del volume esistente, rifacimenti di tetti, opere interne e costruzioni di bassi fabbricati, nonché di opere pertinenziali come definite da D.P.R. 380/01 art. 3, c. 1, lett. e.6.

B) - Classi di pericolosità geomorfologica

CLASSE I

1- Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, in dette aree gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/1988.

Le ottimali condizioni di stabilità di questi settori ed i buoni requisiti geotecnica dei terreni di fondazione non comportano limitazioni alle scelte urbanistiche o particolari condizionamenti circa le soluzioni progettuali ed i corrispondenti procedimenti costruttivi.

CLASSE II

1 - Questi settori sono caratterizzati da porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Se giudicato necessario dal geologo incaricato dalla parte richiedente il Permesso di Costruire, in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere svolte ulteriori indagini geologiche, geomorfologiche-tecniche, così come richiamate dalla schedature riepilogativa eseguita dal geologo in fase di progettazione del P.R.G.C.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

2 - In dette aree l'edificazione potrà avvenire a condizione che ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento superiore a 20% dell'esistente, demolizione e ricostruzione integrale, ottemperi al D.M. 11/03/1988 con studi geologici (**se previsti all'art. 6**) e geotecnici che verifichino la stabilità della struttura portante del fabbricato.

3 - Il Comune è tenuto ad inserire nei certificati di destinazione urbanistica la classificazione di pericolosità geomorfologica.

4 - Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe II di pericolosità geomorfologia è subordinato, **se richiesto dall'Amministrazione Comunale**, alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso.

Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.

Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

5 - Lo stoccaggio e/o il deposito di materiali nocivi, pericolosi insalubri o comunque inquinanti è vietato.

6 - Per le aree ricadenti in Classe II, è prescritto, salvo migliori ed approfonditi studi specifici ritenuti necessari, in attuazione alle indagini geologico-tecniche ed in esecuzione di accorgimenti tecnici idonei, le seguenti prescrizioni sui progetti esecutivi di interventi relativamente a:

- a) Dinamica della rete idrografica per aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze non superiori a 30/40 cm.

Prescrizioni esecutive:

- soprelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
- accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima

- b) Dinamica dei versanti, per interventi su pendii, in presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.

Prescrizioni esecutive:

- regimazione delle acque superficiali;
- verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
- esecuzione degli scavi a campioni.

- c) Interventi alla base di pendii

Prescrizioni esecutive:

- eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;

- esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.

d) Interventi a monte di pendii.

Prescrizioni esecutive:

- assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
- raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque con lo scopo di convogliare tutte le acque provenienti dagli impluvii per evitare esondazioni in aree residenziali del capoluogo.
- operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

e) Interventi in presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.

Prescrizioni esecutive:

- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

CLASSE III NON DIFFERENZIATA

1 – Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate.

2 - In questa classe vengono momentaneamente rappresentate le aree potenzialmente classificabili a rischio geomorfologico in Classe IIIb od eventualmente anche in Classe II, sino ad ulteriori indagini di dettaglio da sviluppare in ambito di Varianti future al P.R.G.C.

In queste aree classificate Classe III non differenziata valgono **temporaneamente, salvo approfondimenti esaustivi**, le limitazioni della Classe IIIa.

CLASSE IIIa

1 - Porzioni di territorio le cui aree descritte sono inidonee a nuovi insediamenti, quindi inedificabili sia per privati che per l'Ente pubblico, vale comunque quanto precisato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2 - In dette aree sono ammessi comunque i seguenti interventi, **e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio:**

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non

deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆, c, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

3 - Sottoclassi IIIa1 e IIIa2

Sono le porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e geoidrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti di tipo abitativo: non sono comunque ammessi nuovi interventi a carattere urbanistico –edilizio.

In queste aree sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, a condizione che i relativi progetti, corredati di adeguata documentazione tecnica, dimostrino la compatibilità delle opere con le condizioni di dissesto in atto o potenziali e l'assenza di ulteriori turbative indotte all'assetto geomorfologico locale a seguito della loro realizzazione.

Afferiscono ad essa le porzioni di territorio inedificate soggette alla dinamica gravitativa (sottoclasse IIIa2) o torrentizia (sottoclasse IIIa1) o non idonee all'utilizzazione urbanistica per sfavorevole assetto geostrutturale, elevata acclività, scadenti caratteristiche geotecniche delle coltri di copertura (classe IIIa).

Per le aree in condizioni di dissesto, ricadenti nelle sottoclassi IIIa1 e IIIa2, si applicano le seguenti norme:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del PAI
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del PAI
- aree classificate Ee e Eb: art. 9, commi 5 e 6, N. di A. del PAI
- aree comprese nelle fasce fluviali del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali: artt. 2-30-31, N. di A. del PAI.

4 - Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

5 - Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe IIIa di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso.

Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.

Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

CLASSE IIIb

1 - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb₂: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb₃: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, massimo del 20% del volume residenziale su fabbricati esistenti, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb₄: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

2 - In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

In assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di classificazione dell'area in Classe IIIb, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

3 - La fattibilità degli interventi al punto b₅ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

4 - Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto e dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, **come da apposite relazioni previste dalle Leggi vigenti.**

5 - Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe IIIb di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l’Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell’attuazione dell’intervento stesso.

Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.

Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

I dissesti individuati nelle aree di pericolosità geomorfologica di classe IIIa e IIIb impongono uno stretto coordinamento con il Piano Comunale di Protezione Civile, cosicché i sistemi operativi di allerta possano adottare i necessari strumenti per l’allontanamento delle persone e il controllo della viabilità, nonché gli opportuni interventi rivolti alla eliminazione e/o alla minimizzazione delle pericolosità.

Art. 33 Impianti tecnologici di interesse pubblico

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.

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 - Sono ammesse installazioni di impianti di distribuzione del carburante, **nelle zone omogenee comunali individuate dalla Giunta Regionale (art. 2, c. 1, lett. b, L.R. 31.05.2004 n. 14)**, nel rispetto comunque dei vincoli e delle disposizioni di P.R.G. per la tutela dei beni culturali-ambientali (art. 24, L.R. 56/77), nonché delle limitazioni di cui all'art. 27, comma 3 della L.R. 56/77. Sono ammesse altresì attrezzature pertinenti al distributore, nonché manufatti inerenti agli impianti, fatto salvo quanto precisato all'art. 52 e dal D. Lgs. 11/02/98 n. 32.

Per impianti di distribuzione carburanti devono intendersi colonne erogatrici, officine di riparazioni, lavaggi auto, servizi igienici, accessori auto, posto telefonico pubblico e locali di ristorazione. Le suddette destinazioni devono essere ad esclusivo servizio dell'impianto, di limitate dimensioni e non costituire attività produttive a sé stanti.

Tale connessione funzionale sarà garantita con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto.

Per l'autorizzazione ad esercizio degli impianti di distribuzione e vendita dei carburanti e delle predette strutture di pertinenza si richiamano in ogni caso le specifiche

limitazioni, procedure e prescrizioni della normativa statale di settore nonché le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva approvata con L.R. 23/04/1999 n° 8.

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.

4 - 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 da 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.

Sono comunque esclusi 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.

Art. 34 Costruzioni temporanee

1 - E' ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie nel rispetto delle limitazioni stabilite dalle specifiche norme di zona e dall'art. 54 della L.R. 56/77 , nonché dei vincoli del P.R.G.C.

2 - Per quanto qui non previsto, valgono le disposizioni di cui all'art. 56 della L.R. 56/77.

- 3 - L'Autorità Comunale potrà richiedere garanzie per gli esatti adempimenti.

Art. 35 Pozzi di captazione

1 - L'apertura di nuovi pozzi di captazione acqua dal sottosuolo è subordinata a presentazione da parte del privato, di domanda:

- **per uso domestico ai sensi dell'art. 56 L.R. 56/77 si dovrà attenersi alle disposizioni richiamate dalla L.R. n. 22 del 30/04/1996 in particolare per quanto prescritto all'art. 5.**
- **Per gli altri usi valgono le disposizioni di cui alla citata L.R. n. 22 del 30.04.1996.**

Art. 36 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 all'intradosso della linea 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 **ed anche** nel 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 mq. 25 ogni m² 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.**
- 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.

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 ad uso box auto al servizio dell'abitazione esistente e priva di tale struttura all'atto di adozione del progetto preliminare **della presente Variante Strutturale al P.R.G.C.**, con un limite massimo di m² **40 di superficie coperta ogni lotto edificato.**

3 - La distanza minima del basso fabbricato dell'edificio residenziale esistente 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.

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 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 interraste 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.

4- Rimangono inalterate le disposizioni di cui all'apposito articolo delle N.T.A. relativamente ai bassi fabbricati.

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 di 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 sono ammessi su tutti i confini con esclusione per i confini paralleli alla viabilità pubblica.
- b. I muri di recinzione lungo le vie pubbliche, oltre a mantenere le distanze prescritte dall'art. 30 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.
- 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 dovrà arretrare di m 3,00 e sistemarli 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. 37 Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà

1 - **Le disposizioni del presente articolo si applicano, nelle aree di P.R.G.C. diverse dalla Zona A, agli interventi di nuova costruzione e a quelli di ampliamento - orizzontale o verticale (sopraelevazione) - dalle costruzioni esistenti.**

2 - Restano salve le disposizioni del P.R.G. che impongono maggiori distanze mediante norme espresse e speciali, oppure mediante rappresentazioni grafiche contenute negli elaborati grafici del P.R.G. medesimo.

3 - E' comunque sempre consentita l'edificazione in aderenza (**o - alle condizioni di cui alla legge civile - in appoggio**) a fabbricati esistenti ed insistenti sul confine del fondo limitrofo, ove la parete cui fare aderire o appoggiare la costruzione, non sia una parete finestrata.

4 - Per parete finestrata si intende la parete del fabbricato in cui si aprono una o più vedute ai sensi codice civile; le semplici luci, ancorchè irregolari ma comunque prive della capacità di consentire l'affaccio, non danno luogo a pareti finestrate.

5 - La distanza si misura dal massimo sporto della parete, escludendo i cornicioni e gli sporti del tetto aggettanti non più di **cm. 150**, gli elementi decorativi, le pensiline, i balconi la cui sporgenza non superi i **cm. 150**, gli accessori quali gronde ed impianti (art. 17 Regolamento Edilizio).

La distanza minima tra costruzioni opera ove le costruzioni stesse si fronteggino, e nella misura in cui si fronteggiano: essa è data dalla misura della perpendicolare al fronte della costruzione che incontra il fronte opposto dell'altra costruzione nel punto più vicino.

L'altezza della costruzione è determinata secondo la definizione dell'art. 14 del Regolamento Edilizio Comunale.

La distanza minima dal confine è data dalla misura della perpendicolare al fronte della costruzione che incontra la linea di confine nel punto più vicino al fronte predetto.

6 - Per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, devono essere rispettate le distanze minime tra costruzioni:

- a. **dieci metri tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti;**
- b. **ove una delle due costruzioni abbia altezza superiore ai dieci metri, distanza pari all'altezza del fabbricato più alto;**
- c. **restano salve le disposizioni di cui all'apposito articolo relativo ai fabbricati siti nelle aree a destinazione industriale o artigianale le cui altezze superano i dieci metri.**
- d. **agli ampliamenti in altezza (sopraelevazioni) si applicano le disposizioni che precedono ove la sopraelevazione fronteggi un'altra costruzione; non si applicano invece le disposizioni medesime, ma solo quelle sulle distanze dai confini, ove la sopraelevazione sovrasti almetricamente la copertura della costruzione antistante.**

Ai fini delle disposizioni del precedente comma 6, lettera b. e c. e del successivo comma 7, lettera b., l'altezza della costruzione è determinata ai sensi dell'art. 13 del R.E.

7 - In tutte le aree del P.R.G.C., ad eccezione della zona A, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della proprietà:

- a. 5 metri;
- b. ove la costruzione abbia altezza superiore ai dieci metri, distanza pari all'altezza della stessa diminuita di 5 metri;
- c. **restano salve le disposizioni di cui all'apposito articolo relativo ai fabbricati siti nelle aree a destinazione industriale o artigianale, le cui altezze superano i dieci metri.**
- d. m 2,00 dai confini per le piscine interrato (art. 889 c.c.);

- e. m 5,00 per piscine costruite fuori terra;
- f. le strutture leggere, come definite dall'art. 7, delle presenti N.T.A., potranno essere posizionate a confine di proprietà previo semplice assenso del proprietario confinante e con l'impegno a smantellare tali strutture in caso di intervenute esigenze di carattere pubblico o privatistico.

In caso contrario m. 5,00 dal confine di proprietà privato sia all'interno che all'esterno della perimetrazione del centro abitato.

La distanza dei fabbricati confrontanti dovrà garantire i minimi stabiliti dal D.M. 1444/68.

8 - Le disposizioni del precedente comma non si applicano, ed è consentita l'edificazione sul confine, peraltro senza pregiudizio delle disposizioni in tema di distanza minima tra costruzioni:

- a. ove il proprietario del fondo confinante presti assenso registrato e trascritto, obbligandosi al necessario arretramento in caso di sua futura edificazione;
- b. ove sia proposta la realizzazione sul confine di fabbricati insistenti sulle proprietà fra loro confinanti, e l'intervento sia oggetto di permessi di costruire contestuali.

9 - Per gli interventi da eseguire in zona A, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444; *“omissis... 1) Zona A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;”*.

Art. 38 Rettifiche di allineamenti

1 - In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 29 del Regolamento Edilizio in vigore si dispone quanto segue:

- caso di costruzione e ricostruzione di edifici, fatta eccezione dell'area A o centro storico, il Comune potrà ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 5,00 dalla linea di fabbrica preesistente;
- nel caso in cui su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a m. 10 dai bordi stradali esistenti.

Art. 39 Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa

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.

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.

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, ancorchè 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.

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 DCR 59-10831/06, potrà ospitare:

- esercizi di vicinato: esercizi che potranno avere una superficie di vendita sino a m^2 150;

- medie strutture di vendita: esercizi che potranno avere una superficie di vendita compresa tra i $150 m^2$ e i $1.500 m^2$;

- grandi strutture di vendita: esercizi la cui superficie di vendita potrà essere superiore a $1.500 m^2$

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 LR 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 DCR. 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 DCR 59-10831/06, nelle zone di insediamento commerciale definite all'art. 12 della DCR 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 DCR 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.

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** di seguito allegata.

TABELLA 6				
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI				
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	NO
M-SAM2	251-900	NO	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
 L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
 L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate
 NOTE:
 (1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

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 per superfici di vendita superiori a m² 1.800 sono subordinati alla presentazione di un studio di impatto ambientale sulla viabilità (art. 27 della D.C.R. n. 59-10831/2006).
 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.

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.

- 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 m² 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 m² 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 A, B, C, D sono ammessi in auto riconoscimento 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.

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

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m²;
- 2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m², con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006, così come modificata e precedentemente riportata;

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006;
- 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:

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m²;

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;
- 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"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m², salvo le limitazioni di cui al successivo punto c);
- 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;

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;
- 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.
- c) Non sono ammessi esercizi di commercio al dettaglio in sede fissa nel S.U.E. 22 in area produttiva artigianale ed industriale D4, in E.C.O. 2 della sub area Dr1 in area produttiva D7, nel S.U.E. 19 in area produttiva D5.

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

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

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m²;
- 2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m² con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006, come modificata e precedentemente riportata;

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;
- 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.

V - Nelle AREE "S"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m², convenzionato 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 nelle aree E, En, EIA ed IEn.

Art. 40 Tutela dall'inquinamento acustico

1 - Le Leggi quadro dell'inquinamento acustico del 26/10/1995 n° 447 e la L.R. del 20/10/2000 n° 52 dispongono che ogni Comune provveda:

- al controllo, al contenimento e ove necessario all'abbattimento delle emissioni acustiche prodotte dall'attività umana oltre i limiti consentiti;
- ad adottare ed approvare la classificazione acustica ed il regolamento per il controllo, il contenimento e l'abbattimento dell'emissioni acustiche.

2 - E' fatto obbligo ai titolari di attività lavorative produttive, artigianali ed industriali presenti sul territorio di produrre entro sei mesi dalla pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione della classificazione acustica del territorio comunale,

una documentazione di verifica di impatto acustico e di valutazione delle proprie emissioni sonore compatibili con i livelli previsti dalla zonizzazione e dalla normativa acustica in vigore (art. 14 L.R. 52/2000).

Se la verifica acustica dell'emissioni sonore non risultasse contenuta nei limiti fissati nelle zone, si dovrà presentare un Piano di bonifica all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale provvederà a trasmetterlo all'Arpa competente per la relativa valutazione (art. 8 L. 447/95).

3 - I progetti relativi alla costruzione di nuovi insediamenti produttivi, dovranno essere corredati della valutazione inerente il rispetto dei livelli previsti dalla zonizzazione acustica e di tutti i requisiti acustici passivi stabiliti dal D.P.C.M. del 05/12/1997, a firma di tecnico abilitato. Detti requisiti dovranno essere successivamente attestati in sede di richiesta del certificato di agibilità.

4 - I progetti relativi ai lavori di costruzione o ristrutturazione di edifici residenziali ammessi nelle area produttive "D", dovranno essere corredati da una valutazione preventiva di "*clima acustico*", a firma di tecnico abilitato.

Art. 41 Valutazione impatto ambientale (V.I.A.)

1 - In ottemperanza alla L.R. 40/98, modificata dalla L.R. 54/2000, gli interventi contemplati all'art. 4 della citata L.R. 40/98 dovranno essere sottoposti alla Valutazione di Impatto Ambientale nei modi e con le procedure della Legge stessa.

Art. 42 Vincolo naturalistico ed ambientale

1 - La cartografia individua alberi di essenza forte singole o a filari poste lungo le vie di comunicazione secondarie che per la loro vetustà rivestono particolare valore naturalistico ed ambientale.

2 - Detti alberi vengono vincolati ed il loro eventuale taglio, abbattimento o indebolimento si dovrà procedere a priori ai sensi dell'art. 56, p. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3 - E' ammessa la manutenzione ordinaria senza alcuna autorizzazione preventiva.

Art. 43 Deroghe

1 - Sono ammesse deroghe alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ai sensi e nei termini previsti dall'art. 70 del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 44 Norme in contrasto

1 - Il presente Piano Regolatore Generale Comunale, entra in salvaguardia ai sensi dell'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i., restano valide le concessioni o i permessi di costruire rilasciati prima di tale data.

2 - Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà all'interpretazione mediante deliberazione consigliare di interpretazione

autentica senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C. sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva.

Art. 45 Requisiti di agibilità

1 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modificazione delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento e soffitto e nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70.

2 - Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento statico, ristrutturazioni e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza media netta tra soffitto e pavimento pari a m. 2,40.

3 - Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 36 del Regolamento Edilizio vigente e **degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.**

Art. 46 Norme transitorie

1 - Le norme di cui ai precedenti articoli, rimarranno valide se non in contrasto con normativa nazionale e regionale in materia.

SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE

AREE RESIDENZIALI
ESISTENTI CON CARATTERI-
STICHE STORICHE.

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

A

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 6.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale edificabile: m² 104.487.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.
- PR1 - Superficie Territoriale : m² 3.122.=
- PR2 - Superficie Territoriale : m² 2.595.=

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. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A. - Piani di Recupero.

Prescrizioni:

- Incremento di volume del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE RESIDENZIALI
ESISTENTI CON CARATTERI-
STICHE STORICHE.

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

A1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 2.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale edificabile: m² 22.018.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio non nocivo e non molesto, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

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. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A. - piani di recupero.

Prescrizioni:

- Incremento di volume del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE RESIDENZIALI
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15
ART. 17
N.T.A.

B1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale edificabile : m² 19.845.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio non nocivo e non molesto, commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria: preesistente
 - rapporto di copertura : preesistente
 - altezza massima : preesistente
 - distacchi dai confini : art. 37 N.T.A.
 - distacchi dalle strade : art. 30 N.T.A.
 - distacchi dagli edifici : art. 37 N.T.A.
 - tipologie : preesistente
 - con possibilità di rettifica di allineamenti
- salvo diversa indicazione dell'art. 7

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, le pertinenze ad uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	ART. 15 ART. 17 N.T.A.	B2
--	------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale edificabile : m² 5.603.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio non nocivo e non molesto, commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria: preesistente
 - rapporto di copertura : preesistente
 - altezza massima : preesistente
 - distacchi dai confini : art. 37 N.T.A.
 - distacchi dalle strade : art. 30 N.T.A.
 - distacchi dagli edifici : art. 37 N.T.A.
 - tipologie : preesistente
 - con possibilità di rettifica di allineamenti
- salvo diversa indicazione dell'art. 7

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, le pertinenze ad uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc.
Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E DI NUOVO IMPIANTO

ART. 15 - 18
ART. 19 - 20
N.T.A.

C1

- A) Caratteristiche dell'Area**
- abitanti previsti : n° 988.=
 - cubatura prevista : m³ 89.091=
 - superficie territoriale edificabile : m² 178.984.=
 - 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 4 Superficie Territoriale edificabile : m² 6.245.=
 - ECO 6 Superficie Territoriale edificabile : m² 1.721.=
 - SUE 11 Superficie Territoriale edificabile : m² 23.335.=
 - SUE 20 Superficie Territoriale edificabile : m² 9.330.=
 - SUE 25 Superficie Territoriale edificabile : m² 6.395.=
 - SUE 28 Superficie Territoriale edificabile : m² 17.608.=
 - SUE 27 Superficie Territoriale edificabile : m² 9.792.=
 - SUE 33- Ct1 - Superficie Territoriale edificabile : m² 9.515.=

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. 39 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 volumetrico territoriale m³/m² 1,50.
- Altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 12,00 R.E. art.13
- Piano fuori terra n° 3 + 1 piano sottotetto
- Rapporto di copertura fondiario 40%
- Monetizzazione delle aree a servizio massimo 40%

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.

- B) Caratteristiche edificatorie**
- indice di densità edilizia fondiaria :.....m³/ m² 1,10
 - 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 9,00
 - distacchi dai confini :.....m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
 - distacchi dalle strade :.....art. 30 N.T.A.
 - distacchi dagli edifici :.....m. 10,00 - art. 37 N.T.A.
 - piani fuori terra :.....n 2 oltre a n° 1 piano sottotetto

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con permesso di costruire.
- In presenza di SUE e/o ECO l'indice di fabbricabilità m³/m² 1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale. Per il SUE 33-Ct 1 l'indice di fabbricabilità territoriale é m³/m² 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.

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% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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, fasce alberate di protezione a confine con l'area produttiva D2.**
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

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

ART. 15 - 18
ART. 19 - 20
N.T.A.

C2

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 606.=
- cubatura prevista : m³ 54.715.=
- superficie territoriale edificabile : m² 442.457.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- ECO 5 Sup. Territoriale edificabile : m² 8.227.=
- SUE 4 Sup. Territoriale edificabile : m² 17.352.=
- SUE 8 Sup. Territoriale edificabile : m² 7.517.=
- SUE 21 Sup. Territoriale edificabile : m² 40.179.=
- SUE 30 Sup. Territoriale edificabile : m² 4.795.=
- PR3 Sup Territoriale : m² 1.664.=

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

- indice di densità edilizia territoriale pari a m³/m² 1,50
- altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 9,00 R.E. art. 13
- piano fuori terra n° 2
- rapporto di copertura fondiario 40%
- le aree a servizi non sono monetizzabili

Nel P. di R. n° 3, i volumi esistenti potranno essere recuperati alla residenza previa approvazione del citato P. di R. mentre l'altezza dei fabbricati potrà essere elevata a m 10,50 linea di gronda per tre piani fuori terra.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria :.....m³/ m² 1,10
- 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 9,00
- piani fuori terra :.....n 2 oltre a n° 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini :.....m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade :.....art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici :.....m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

In presenza di SUE e/o ECO l'indice di densità edilizia m³/m² 1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale. Per il SUE 30 l'indice di densità edilizia territoriale è pari a m³/m² 1,50.

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% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

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

ART. 15 - 18
ART. 19 - 20
N.T.A.

C3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 43.=
- cubatura prevista : m³ 3.883.=
- superficie territoriale edificabile : m² 12.168=
- destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ricettivi, terziario ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria :.....m³/ m² 2,50
- 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 9,00
- piani fuori terra :.....n 2 oltre a n° 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 :
secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art. 9 D.M. 1444/68
- distacchi dal sedime pubblico : secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art. 9 D.M. 1444/68
- 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% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Sistema di costruzione a tipologia continua
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE RESIDENZIALI DI COM- PLETAMENTO, SOSTITUZIONE E DI NUOVO IMPIANTO	ART. 15 - 18 ART. 19 - 20 N.T.A.	C 4
--	--	------------

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° /,=
- cubatura prevista : m³ / =
- superficie territoriale edificabile : m² 12.218.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- SUE 17 Superficie Territoriale : m² 12.218.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria :.....m³/ m² 1,10
- 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 9,00
- piani fuori terra :.....n 2 oltre a n° 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

In presenza di SUE l'indice di densità edilizia m³/ m² 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% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

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

ART. 15 - 18
ART. 19 - 20

N.T.A.

C 5

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 25.=
- cubatura prevista : m³ 2.277.=
- superficie territoriale edificabile : m² 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 :.....m³/ m² 1,10
- 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 9,00
- piani fuori terra :.....n 2 oltre a n° 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 10,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 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% per miglioramenti igienico-sanitari.
- 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 ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
--

ART. 21 22 23 N.T.A.

D1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 2.=
- superficie coperta prevista : m² 7.926.=
- superficie territoriale edificabile : m² 28.338.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione. Uffici, in misura non superiore per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario e/o custode, con superficie utile netta residenziale massima di m² 200 determinata ai sensi dell'art. 19 del R.E. con i criteri e le definizioni di cui all'art. 18 sempre del Regolamento Edilizio. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio anche connesse all'attività produttiva.

- SUE 10 - Superficie Territoriale edificabile : m² 22.725.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- 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. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi con piani esecutivi (S.U.E.).

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A..

- Nuovi accessi sulla ex Strada Statale (vedasi art. 30 NTA).

- Dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti progettuali volti alla qualificazione e caratterizzazione delle nuove architetture che debbono configurarsi come parte integrante di un più ampio e organico disegno urbano esteso anche alle contigue aree S1 e SUE1 (D2). Le tipologie edilizie, i materiali e le finiture esterne dovranno pertanto risultare tra loro compatibili evitando frammistioni tra strutture prefabbricate ed edilizia di tipo tradizionale.

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.

- 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

- 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.

- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32..

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 21 22 23 N.T.A.	D2
---	-------------------------------	----

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 4.=
- superficie coperta prevista : m² 20.182.=
- superficie territoriale edificabile : m² 97.219.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio. 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 max, di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.
- SUE 1 - Sup. Territoriale edificabile : m² 13.674.=
- SUE 26 - Sup. Territoriale edificabile : m² 13.326.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario :40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:m. 8,00
- **altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 10,00**
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A.
- Nel SUE 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.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- 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
- 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.
- **Saranno ammesse attività di artigianato e di piccole industrie compatibili con la classificazione acustica stabilita dal Piano di zonizzazione acustica.**
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 21 22 23 N.T.A.	D3
---	-------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 9.046.=
- superficie territoriale edificabile : m² 32.087.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
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 max, di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

B) Caratteristiche edificatorie

- 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 9,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- 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
- 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.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 21 – 22 – 23- 24 N.T.A.	D4
---	---------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 19.=
- superficie coperta prevista: mq. **92.727.=**
- superficie territoriale : mq. 516.466.= di cui : ECO 1 m² 8.829;
SUE 22 m² 80.051;
TL2-SUE 24 m² 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 ai sensi dell'art. 39 N.T.A.
Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. 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.Cop.
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 10,0
- **altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 12,00**
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalla ex SS 662 : m. 17,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 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 ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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° 61, 65, 66, 67 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 geomorfologia di cui all'art. 32.

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

- attività commerciali per vendita in sede fissa con superficie sino a 150 m²; 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. 39 delle presenti norme,

C) 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.;
- densità volumetrica fondiaria per la residenza: m³/m² 0,40
- 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. 37 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662): m 17,00 – art. 30 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165): m 10,00 – art. 30 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area: - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici: m 10,00 – art. 37 N.T.A.

D) 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. 39.
- 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. 59-10831del 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.
- 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. 11, c. 3, p. 2 delle N.T.A.

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. 21 22 23 N.T.A.	D5
---	-------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 5.=
- superficie coperta prevista : m² 37.884.=
- superficie territoriale edificabile : m² 131.986.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio. 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 max, di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.
- SUE 19- Sup. Territoriale edificabile : m² 94.620.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario:.....50%
- 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. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade :.....- art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici :.....m. 10,00 - art. 37 N.T.A.
- distacco dalla Strada Provinciale 165 detta Strada Reale :.m. 80

B) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

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.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare l'art. 21 della L.R. 56/77 e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- Le aree a servizi SZ 75 ed SZ 95 non potranno essere rilocalizzate e le stesse dovranno essere piantumate con la messa a dimora di alberi di alto fusto e con l'inserimento di siepi sempre verdi autoctone.
- Le infrastrutture di innesto viario dell'area D5 con la strada Provinciale n° 165 detta "La Reale" dovranno essere eseguite in concerto con l'Amministrazione Provinciale.
- 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.
- 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.
- Nell'area D5 per l'attuazione del S.U.E. 19 dovrà essere inoltre realizzata un'ideonea 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.
- Le tipologie, i materiali ed i colori degli edifici (vedi art.11).
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI E INDUSTRIALI	ART. 21 22 23 N.T.A.	D6
---	-------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
 - superficie coperta prevista : m² 3.670.=
 - superficie territoriale edificabile : m² 13.358.=
 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
- 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 max, di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. **8,00**
- **altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 10,00**
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- 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.
- 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.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 21 – 22 - 23
N.T.A.

D7

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 146.=
- superficie coperta prevista : m² 31.717.=
- superficie territoriale edificabile : m² 93.506.=
 - di cui ECO 2 - Dr1 : m² 30.028.=
 - di cui SUE 23 - Dr 2 : m² 51.691.=
 - di cui SUE 29 - Dt 1 : m² 11.476.=

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 m² 1.000.

Caratteristiche edificatorie Dr1

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive: m³/m² 3,00
- rapporto di copertura territoriale : 30%
- volume ammissibile "Dr1" : m³ 33.000
- altezza massima fabbricati R.E. art.13 c.3 : m. 12,00 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

Nella **sub area "Dr2"** sono ammessi: impianti per ristorazione 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; commercializzazione di prodotti farmaceutici, sanitari e di ingegneria clinica nonché di sistemi informatici; attività per la formazione di personale specializzato nel campo farmaceutico e sanitario.

Caratteristiche edificatorie Dr2

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive : m³/m² 3,00
- rapporto di copertura fondiaria : 60%
- rapporto di copertura fondiario per la residenza degli operatori : 5%
- rapporto di copertura fondiario per gli uffici : 5%
- altezza massima fabbricati R.E. art.13 c.3 : m. 12,00 (3 piani fuori terra) se assimilabili alla residenza
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

Nella **sub area "Dt 1"** sono ammesse attività di commercio, lavorazione artigianale e/o industriale, immagazzinaggio, esposizioni, 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 max, di 200 m². Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

Caratteristiche edificatorie Dt1

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima fabbricati misurati a valle dell'edificio dal lato Via Marconi : m. 5,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade interne all'area : m. 5,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 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 Dt1 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 ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 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° 122, 118, 116, 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 geomorfologia di cui all'art. 32.**

ARE ESTRATTIVA E COLTIVAZIONE DI CAVE	ART. 26 N.T.A.	IE2
---	-----------------------	------------

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| - abitanti previsti | : n° | 0.= |
| - superficie territoriale | : m ² | 37.815.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | :interventi di cui all'art. 26 delle | Norme Tecniche di Attuazione |

B) Caratteristiche edificatorie

Nella zone è previsto solo lo scavo ed il ripristino come contemplato dalla L.R. 69/78

C) Condizioni di intervento

- Autorizzazione L.R. 69/78.

Ogni intervento è sottoposto alle disposizioni dei vincoli geomorfologici contemplato all'art. 32 delle presenti N.T.A.

ARE ESTRATTIVA E COLTIVAZIONE DI CAVE	ART. 26 N.T.A.	IE3
---	-------------------	------------

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| - abitanti previsti | : n° | 0.= |
| - superficie territoriale | : m ² | 119.248.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | :interventi di cui all'art. 26 delle | Norme Tecniche di Attuazione |

B) Caratteristiche edificatorie

Nella zone è previsto solo lo scavo ed il ripristino come contemplato dalla L.R. 69/78

C) Condizioni di intervento

- Autorizzazione L.R. 69/78.

Ogni intervento è sottoposto alle disposizioni dei vincoli geomorfologici contemplato all'art. 32 delle presenti N.T.A.

AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI	ART. 14 N.T.A.	S1
--------------------------------------	-----------------------	----

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|------------------------------------|------------------|---|
| - abitanti previsti | : n° | 0.= |
| - cubatura per interventi pubblici | : m ³ | secondo le esigenze |
| - superficie territoriale | : m ² | 15.521.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | : edificabile | secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 delle N.T.A. |

B) Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---------------------------|----------------|
| - rapporto di copertura | 50% |
| - distacchi dai confini | art. 37 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade | art. 30 N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | art. 37 N.T.A. |
| - tipologie | preesistente |

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permesso di costruire.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

Prescrizioni:

- Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono regolamentate dall'art. 39 delle N.T.A.
- 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.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI	ART. 14 N.T.A.	S 4
--------------------------------------	-------------------	-----

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : m³ secondo le esigenze
- superficie territoriale : m² 43.152.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 37 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 ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI (CIMITERO)	ART. 14 N.T.A.	S 5
--	-----------------------	------------

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| - abitanti previsti | : n° | 0.= |
| - cubatura per interventi pubblici | : m ³ | secondo le esigenze |
| - superficie territoriale | : m ² | 19.473.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | : | strutture al servizio del cimitero |

B) Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---------------------------|----------------|
| - rapporto di copertura | 50% |
| - distacchi dai confini | art. 37 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade | art. 30 N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | art. 37 N.T.A. |

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti attuati dall'Ente Pubblico.

D) All'interno della perimetrazione del cimitero valgono le disposizioni di cui alla D.C.C. n° 23 del 23/06/97.

Prescrizioni:

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREE A SERVIZI SOCIALI
COLLETTIVI

ART. 14
N.T.A.

S 6

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|------------------------------------|------------------|---|
| - abitanti previsti | : n° | 0.= |
| - cubatura per interventi pubblici | : m ³ | secondo le esigenze |
| - superficie territoriale | : m ² | 7.374.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | : edificabile | secondo le norme
previste dalle Leggi di settore e
secondo l'art. 14 delle N.T.A. |

B) Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---------------------------|------------------|
| - rapporto di copertura | : 50% |
| - distacchi dai confini | : art. 37 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade | : art. 30 N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | : art. 37 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 ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 39 delle presenti N.T.A.
- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

AREA AGRICOLA DI INTERESSE AMBIENTALE	ART. 29 N.T.A.	EIA
--	-------------------	-----

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|------------------------------|--|-----------|
| - abitanti previsti | : n° | 4.= |
| - superficie territoriale | : m ² | 252.303.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | :interventi di cui all'art. 29 delle
Norme Tecniche di Attuazione | |

B) Caratteristiche edificatorie

- | | |
|--|------------------|
| - indice di densità edilizia fondiaria | : preesistente |
| - rapporto di copertura | : preesistente |
| - altezza massima | : preesistente |
| - distacchi dai confini | : art. 37 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade | : art. 30 N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | : art. 37 N.T.A. |
| - tipologie | |
| - con possibilità di rettifica di allineamenti | |

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.

AREE AGRICOLE DI
SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 28

N.T.A.

E 1 E 2 E 4
E 5 E 6 E 7
E 8 E 9 E 10
E 12 E 13 E 14

A) Caratteristiche dell'area

-	abitanti previsti (in tutte le zone)		: n°	0.=
-	superficie territoriale	zona E1	: m ²	160.196.=
-	superficie territoriale	zona E2	: m ²	78.901.=
-	superficie territoriale	zona E4	: m ²	85.493.=
-	superficie territoriale	zona E5	: m ²	239.492.=
-	superficie territoriale	zona E6	: m ²	67.472.=
-	superficie territoriale	zona E7	: m ²	31.072.=
-	superficie territoriale	zona E8	: m ²	72.127.=
-	superficie territoriale	zona E9	: m ²	54.221.=
-	superficie territoriale	zona E10	: m ²	62.073.=
-	superficie territoriale	zona E12	: m ²	125.664.=
-	superficie territoriale	zona E13	: m ²	34.605.=
-	superficie territoriale	zona E14	: m ²	24.951.=
-	destinazioni d'uso ammesse		:interventi di cui all'art. 28 delle	Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

-	indice di densità edilizia fondiaria	: preesistente
-	rapporto di copertura	preesistente
-	altezza massima	preesistente
	distacchi dai confini	art. 37 N.T.A.
	distacchi dalle strade	art. 30 N.T.A.
	distacchi dagli edifici	art. 37 N.T.A.
	tipologie	
-	con possibilità di rettifica di allineamenti	

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.

AREA DESTINATA
ALL'ATTIVITA'
AGRICOLA

ART. 27
N.T.A.

E

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 10.=
- superficie territoriale : m² **25.650.457.=**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 27 della Norme Tecniche di Attuazione.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto massimo di copertura riferito al lotto direttamente asservito alla costruzione : 30%
- altezza massima : m. 8,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 30 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 37 N.T.A.

C) 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. 27 N.T.A.)

- **In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 32.**

**AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATUREA LIVELLO
COMUNALE ART. 21 L.R. N° 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E S.M.I.**

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZIDestinazioni e superfici sono espresse in m²

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	12.353		12.353	12.353				
“	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 SERVIZIDestinazioni e superfici sono espresse in m² così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2	24	3.752		3.752	3.752				
“	25	4.785		4.785			4.785		
“	26	3.324		3.324				3.324	
“	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			
“	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		17.200	17.200			17.200		
“	64	25.952		25.952			25.952		
C4	65	355		355				355	
S5	66	7.867		7.867		7.867			
“	67	2.116		2.116		2.116			
C4	71	323		323		323			

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZIDestinazioni e superfici sono espresse in m² così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C4	72	1.312		1.312			1.312		
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	90	233		233				233	
C2 - SUE 4	94	1.405		1.405			1.405		
“	95	400		400				400	
C2	98		200	200				200	
C2 – SUE 21	99		2.206	2.206			2.206		
C2 – SUE 21	100		626	626				626	
C2 – SUE 21	101		842	842				842	
C2 - SUE 4	102	89		89				89	

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZIDestinazioni e superfici sono espresse in m²

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2-ECO 5	103*		2.357*	2.357*	2.357*				
C1-SUE 20	104		1.474	1.474			1.474		
C1-ECO 4	105	1.332		1.332				1.332	
C1-SUE 15	106		391	391			391		
C1-SUE 33	107		1.021	1.021			1.021		
C1-SUE 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-SUE 33	130 *		2.245 *	2.245 *	2.245 *				
C1-ECO 4	131 *		576 *	576 *	576 *				
C1-SUE 20	132		569	569				569	
C2-SUE 21	133 *		1.503 *	1.503 *	1.503 *				
C5	134 *		299 *	299 *			299 *		
C1-SUE 11	135 *		1.864 *	1.864 *		1.864 *			
C2-SUE 30	136	424		424		424			
C2	137 *		1.037 *	1.037 *		1.037 *			
C1 – SUE 28	138 *		449 *	449 *	449 *				

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZIDestinazioni e superfici sono espresse in m²

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1 – SUE 20	139 *		807 *	807 *	807 *				
C1	160 *		450 *	450 *	450 *				
C1-SUE 28	161		260	260				260	
“	162		3.082	3.082			3.082		
“	163		390	390			390		
“	164		1.194	1.194				1.194	
C1-SUE 27	165 *		621	621	621				
C2 –SUE 21	166		1.964	1.964			1.964		
C2 – SUE 21	168		550	550			550		
“	169 *		4.586 *	4.586 *	4.586 *				
C1 – SUE 25	171		1.176	1.176			1.176		
“	172 *		774 *	774 *		774 *			
C1 – SUE 33	173		684	684			684		
“	175		306	306				306	
C2 - SUE4	176 *		3.408 *	3.408 *	3.408 *				

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZIDestinazioni e superfici sono espresse in m²

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1-SUE 27	177		891	891		891			
“	178		746	746		746			
“	179		742	742				742	
TOTALE		109.936	87.186	197.122	33.107	41.170	95.604	27.241	

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI(Destinazioni e superfici sono espresse in m²

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	1.286		1.286					1.286
“	51	637		637					637
D4 - ECO 1	52		1.094	1.094					1.094
D4- SUE 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
D7-Dt 1	59		2.448	2.448					2.448
D4	68		3.994	3.994					3.994
D5-SUE 19	69		742	742					742
D7-Dr1-ECO2	70		2.511	2.511					2.511
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 m²

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		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		6.582	6.582					6.582
D7-Dr1- ECO2	116		4.817	4.817					4.817
D4-Dr2 - SUE 23	117		1.026	1.026					1.026
D7-Dr1- ECO2	118		3.700	3.700					3.700
D7-Dr2- SUE 23	122		2.730	2.730					2.730
D6	123		1.214	1.214					1.214
D2	124 *		5.548 *	5.548 *					5.548 *
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 m²

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D4	127 *		15.719 *	15.719 *					15.719 *
D5	129 *		1.993 *	1.993 *					1.993 *
D4 - ECO 1	140 *		671 *	671 *					671 *
D2-SUE 26	141		1.332	1.332					1.332
D4 - SUE 22	142 *		8.010 *	8.010 *					8.010 *
D7-Dt 1- SUE 29	143		4.450	4.450					4.450
D2-SUE 26	144*		992*	992*					992*
D4-TL2-SUE 24	145*		8.172*	8.172*					8.172*
TOTALE		17.541	115.090	132.631	/	/			132.631

* aree a servizi che verranno individuate in sede di approvazione S.U.E.

Villafalletto, li 10 marzo 2009

L'Estensore del P.R.G.C.:

Il presente volume di **“Norme Tecniche di Attuazione a seguito della Relazione d’esame da parte della Direzione Urbanistica Regione Piemonte - Pratica n. A70725”** per la gestione del P.R.G.C. è composto da n° 161 pagine e sin qui della n° 162, le quali vengono integralmente approvate dal Consiglio Comunale, nella seduta del con atto deliberativo n°

Marene, li

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: