



## COMUNE DI MARENE

Provincia di Cuneo

REGIONE PIEMONTE

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## Variante n° 32

*Progetto Preliminare di Variante Parziale n° 32 Adottato con D.C.C. n° 12 del 28.04.2015*

*Progetto Definitivo di Variante Parziale n° 32 Approvato con D.C.C. n° 19 del 13.07.2015*

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**Vol. 4a.6**

Il Sindaco: BARBERO Roberta

F.to in originale

Il Segretario: MEINERI Federica

F.to in originale

Il Responsabile del Procedimento: PRIORA Valerio

F.to in originale

Progettazione:



**Studio Associato IN.AR. di Ruffino e C.**

**INGEGNERIA ED ARCHITETTURA**

Dott. Arch. EZIO RUFFINO - Dott. Ing. ANDREA RUFFINO

Dott. Ing. DANIELA RUFFINO - Geom. LUIGI PRONE

Via Moncenisio 11, 10048 Vinovo (TO)

Tel: +39 011 9652507 Fax: +39 0119930679 email: [info@studioinar.eu](mailto:info@studioinar.eu) P.IVA: 06863430010

F.to in originale: Ing. Daniela Ruffino

Data elaborazione documento: luglio 2015

Rev:



## 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.....	7
Art. 8	Definizioni opere di urbanizzazione - Definizioni tipologie edilizie – Prescrizioni costruttive e funzionali .....	15
Art. 9	Domanda di atti autorizzativi all'edificazione.....	16
Art. 10	Classificazione sismica del Comune .....	16
Art. 11	Tutela paesaggistica e territoriale - Sistemazione del suolo – assetto ecologico - Tipologie costruttive.....	17
Art. 12	Capacità Insediativa Residenziale - Applicazione degli indici - Asservimento all'edificazione - Incremento una-tantum .....	20
Art. 13	Classificazione delle aree omogenee.....	23
Art. 14	Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali .....	25
Art. 15	Aree a destinazione residenziale - disposizioni generali .....	33
Art. 16	Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Area A o centro storico –Aree ed edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico..	38
Art. 17	Aree a capacità insediativa esaurita - area "B " .....	51
Art. 18	Aree residenziali di completamento e di sostituzione - area “C”-.....	53
Art. 19	Aree destinate ad attività terziarie per insediamento turistico ricettivo e di ristoro – area Tr .....	60
Art. 20	Aree residenziali di completamento con Strumenti Urbanistici Esecutivi in corso di Ultimazione “UL” .....	61
Art. 21	Aree residenziali di nuovo impianto attuabili con S.U.E. e/o E.C.O. ....	62
Art. 22	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - area “D” – generalità - .....	63
Art. 23	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento aree “D” .....	65

#### IV

Art. 24	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione - Area “D” – S.U.E. 1(D2), SUE 10(D1), SUE 19(D5), SUE 22(D4), SUE 23(Dr2), SUE 26(D2), SUE 29(Dt1), E.C.O. 1(D4).....	68
Art. 25	Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione – Area D4, sub-area TL2 (S.U.E. 24) .....	70
Art. 26	Impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti situati in zona impropria – non confermati .....	73
Art. 27	Aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave Area IE.....	74
Art. 28	Aree destinate ad attività agricola - Area “E” .....	75
Art. 29	Aree agricole di salvaguardia ambientale - Area “En”.....	85
Art. 30	Aree agricola di interesse ambientale - Area “EIA”.....	86
Art. 31	Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale.....	88
Art. 32	Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti, corsi d’acqua, ripetitori di telefonia mobile. ....	95
Art. 33	Aree di dissesto, aree inedificabili, vincolo idrogeologico, opere di consolidamento e vincolo geomorfologico .....	98
Art. 34	Impianti tecnologici di interesse pubblico e aree per impianti stradali distribuzione carburanti “Dc” .....	109
Art. 35	Costruzioni temporanee .....	111
Art. 36	Pozzi di captazione .....	112
Art. 37	Bassi fabbricati - spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno – disposizioni generali .....	112
Art. 38	Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà.....	115
Art. 39	Rettifiche di allineamenti.....	118
Art. 40	Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.....	119
Art. 41	Tutela dall’inquinamento acustico .....	130
Art. 42	Valutazione impatto ambientale (V.I.A.) .....	131
Art. 43	Vincolo naturalistico ed ambientale .....	131
Art. 44	Deroghe .....	131
Art. 45	Norme in contrasto .....	132
Art. 46	Requisiti di agibilità .....	132

Art. 47	Norme transitorie .....	133
	SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE .....	135
	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE ART. 21	
	L.R. N° 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E S.M.I.....	175

NOTA: Le modifiche introdotte al volume delle N.T.A. approvate con la Variante n° 32 sono evidenziate in **Arial grassetto rosso** (parti aggiunte), ~~Times New Roman barrato~~ (parti stralciate), **Comic Sans MS blu grassetto** (parti aggiunte a seguito delle Osservazioni pervenute), ~~Times New Roman barrato doppio~~ (parti stralciate a seguito delle Osservazioni pervenute).



**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

# **COMUNE DI MARENE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

per la gestione del

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N° 32**

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 dagli articoli 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~~ **titolo edilizio abilitativo i cui presupposti, caratteristiche e formazione sono disciplinati dalla normativa statale;**
  - b. con intervento convenzionato (E.C.O.) ai sensi dell'art. 49, comma ~~5~~ **4** 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~~ **titolo edilizio abilitativo.**

Gli strumenti urbanistici amministrativi ed esecutivi del P.R.G.C. sono quelli espressamente elencati all'art. 32 ~~punto 3~~ **comma 2** 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.

- ⊖ Le delimitazioni con perimetro topograficamente definito degli ambiti soggetti a S.U.E. possono in sede di approvazione, da parte ~~del Consiglio~~ **della Giunta** 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 contermine.
- 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 convenzione, 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 realizza direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del D.Lgs. 12 aprile 2006 n° 163 e s.m.i, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e le opere realizzate verranno acquisite al patrimonio indisponibile dell'Ente.

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 - 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.

Nelle aree urbanizzate gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti norme, essere allacciabili agli impianti esistenti od in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml. 100 (cento), misurati dal confine più vicino.

6. In sede di acquisizione bonaria di aree per potenziamenti di infrastrutture viarie indispensabili per l'eliminazione di pericoli o intralci alla viabilità, l'Amministrazione Comunale può convenire, con i privati interessati, il risarcimento dei danni provocati per eventuale demolizioni di muri, recinzioni e/o fabbricati consentendo lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti.

## **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 (Np) (Vedi Art 15 R.E.)

DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), 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.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per gli edifici o le aree sottoposte a tutela.

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.) e/o del volume ed esclusa l'applicazione dell'intervento di demolizione, contemplato dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
  
- 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 e s.m.i.

3 - Per gli interventi di cui ai punti a), b) e c) sono sempre ammesse le 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.

4 - Resta salvo quanto disposto all'art. 48 comma 1 lett. a della L.R. 56/77 e s.m.i., così come confermato al punto 4 dell'art. 8 della L.R. 8 luglio 1999 n° 19 e fatti salvi i punti 5 e 6 dello stesso articolo.

J. Interventi di recupero delle volumetrie esistenti

1 - Nelle aree residenziali A, B e C, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 3, non è ammesso, il recupero a fini residenziali di fabbricati isolati e non contigui a fabbricati residenziali quali tettoie, stalle capannoni, magazzini, dismessi dall'attività produttiva o agricola. Detti fabbricati potranno pertanto essere utilizzati

quali accessori della residenza o per attività di deposito, commercio o piccolo artigianato compatibili con le norme specifiche di Zona.

2 - Nella sola zona C detti fabbricati verranno computati ai soli fini della superficie coperta e non del volume.

3 - Nel caso di ricorso al Piano di Recupero potranno essere utilizzate tutte le volumetrie dei fabbricati esistenti, comprese le tettoie chiuse su più di due lati qualunque sia l'originaria destinazione d'uso. Sarà inoltre ammessa la rilocalizzazione nell'ambito della perimetrazione del Piano di Recupero dei volumi di cui sopra per i fabbricati privi di vincoli, fatta salva la compatibilità con le indicazioni dei tipi di intervento individuati puntualmente dal P.R.G.C. e l'acquisizione del prescritto parere della competente Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Ambientali e Culturali **gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i** per quanto attinente gli interventi in zona A.

4 - Su tutto il territorio comunale, è ammesso il recupero a fini residenziali di fabbricati ex-rurali chiusi su almeno tre lati se facenti parte del corpo di fabbrica principale contenente anche l'originaria parte residenziale, come peraltro previsto dalla L.R. n° 9 del 29 aprile 2003. Nel caso di recupero mediante intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, saranno ammesse modeste modifiche di sagoma, rispetto alla preesistente, in funzione della necessità di adeguamento alle norme igienico-sanitarie (adeguamento altezze minime interne, ecc.), rettifiche di allineamenti, oppure per esigenze funzionali debitamente motivate, fermo restando il rispetto della volumetria preesistente e dei diritti di terzi e fatte salve le prescrizioni particolari per quanto riguarda gli edifici posti nella zona A e le specifiche norme sul recupero ai fini della civile abitazione degli edifici ex rurali posti in zona E.

Tutti gli interventi di recupero e ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovranno essere ispirati al rispetto e alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche delle preesistenze se connotate da valenze di tipicità o storicità o quantomeno ispirate agli edifici circostanti di più vecchio impianto.

L'Autorità Comunale preposta al rilascio dei Permessi di Costruire, sentita la Commissione Edilizia potrà impartire indicazioni o richiedere adeguamenti ai progetti, al fine del migliore inserimento ambientale, come previsto al successivo art. 11 delle presenti N.T.A..

L. Interventi di nuova costruzione 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 qualifichino 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 i casi sotto elencati.

3 - I locali di pertinenza all'unità residenziale principale contenuta nello stesso edificio, quali le cantine e le autorimesse saranno ammessi interrati, seminterrati e fuori terra con le seguenti caratteristiche e limitazioni:

- a) nel caso siano interrati non concorreranno al computo della superficie utile lorda (S.u.l.) e quindi del volume per le verifiche degli indici di densità edilizia di zona;
- b) nel caso siano realizzati 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 detti locali potranno essere ammessi senza che la relativa superficie utile lorda (S.u.l.) e quindi il relativo volume concorrano alla verifica degli indici di densità edilizia di zona.
- c) nell'eventualità in cui vengano a mancare i requisiti espressi dal punto b) la superficie utile lorda (S.u.l.) e quindi i volumi concorreranno a tutti gli effetti alla verifica degli indici di densità edilizia di zona.

4 - 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 nuova costruzione strutture leggere*

1 - In tutte le aree omogenee del P.R.G.C., compresa l'area A con le limitazioni di cui al successivo art. 16, è ammessa l'installazione di strutture leggere, aventi funzione pertinenziale, con volume geometrico non superiore al 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, aventi destinazione di riparo dalle avversità atmosferiche.

2 - Tali strutture dovranno essere costituite da elementi prefabbricati portanti in metallo o legno, dovranno essere aperte su almeno tre lati, escluse le serre, le coperture potranno essere realizzate mediante teli, cannicciati, lamiere e simili, tegole o coppi, vetro e materiali plastici (solo per le serre). Dette strutture dovranno essere facilmente smontabili, senza dover ricorrere alla demolizione e dovranno essere semplicemente appoggiate o imbullonate al suolo.

3 - Per tali strutture sono vietati i collegamenti alle infrastrutture fognarie, ed acquedottistiche, è permesso l'allacciamento alla linea elettrica.

4 - In sede di ~~D.I.A. o permesso di costruire~~ **istanza per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo**, 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.

5 - 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 **o del**

**marciapiede** a servizio del lotto in esame. **Sono ammesse diverse disposizioni normative con riferimento a determinate aree urbanistiche.**

### **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 - Il Comune di Marene risulta compreso in “zona 4 di classificazione sismica” ai sensi della D.G.R. del 17/11/2003 n. 61-11017, e della D.G.R. del 23/12/2003 n. 64-11402, ora rivedute e modificate dalla D.G.R. 11-13058 del 19/01/2010 e dalla D.G.R. 28-13422 del 01/03/2010 e s.m.i.

Pertanto, risultano vincolati al rispetto dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20/03/2003 n. 3274 gli edifici di nuova costruzione rientranti tra quelli di interesse strategico.

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. e successive integrazioni e prescrizioni emanate da disposizioni Nazionali e/o Regionali.

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 (C.O.M., C.O.C., 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 dell'emergenza.

### **Art. 11 Tutela paesaggistica e territoriale - Sistemazione del suolo – assetto ecologico - Tipologie costruttive**

1 - Il patrimonio naturale di tutto il territorio comprendente la flora, la fauna, le acque è tutelato dalle specifiche norme di settore statali o regionali.

La progettazione degli edifici deve essere preferibilmente improntata a tecniche di bioarchitettura, risparmio energetico, utilizzo di fonti rinnovabili di energia, utilizzo di materiali ecologici e riciclabili.

Anche l'arredo urbano deve essere ispirato all'utilizzo di materiali e componenti ecosostenibili e facilmente riciclabili.

Nell'ambito della progettazione di nuovi edifici dovranno essere dimostrati gli accorgimenti adottati ai fini del risparmio idrico come previsto dalle seguenti disposizioni normative: Legge n. 36/94, Legge n. 152/99, D.C.R. 13/03/2007 n. 117-10731).

Non sarà consentita l'introduzione di specie vegetali estranee all'ambiente per i rimboschimenti e per l'arredo urbano.

2 - Ogni intervento edilizio, esclusa la sola manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo della sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici con la conseguente rimozione delle superfetazioni e di quanto in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Le aree libere dovranno essere sgomberate da accumuli e depositi di rottami, manufatti, ecc.

La manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari delle stesse, i quali saranno tenuti al mantenimento del decoro e dell'ambiente.

In sede di progettazione di ogni intervento si dovrà tenere conto di quanto segue:

- nelle aree a verde di salvaguardia e nelle aree di nuova edificazione dovrà essere assicurata una vegetazione locale con piante autoctone;
- dovrà essere limitato l'impatto ambientale delle aree produttive costituendo zone cuscinetto piantumate verso le aree limitrofe;
- dovrà essere assicurata la continuità dei corridoi ecologici;
- si dovrà prevedere l'utilizzazione edilizia delle aree privilegiando l'immediata esecuzione degli interventi di recupero ambientale;
- dovranno essere organizzati i lotti edificandi in modo da assicurare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici;
- si dovrà porre attenzione ai movimenti terra evitando di modificare le aree di drenaggio ed i canali di deflusso;
- si dovranno limitare eccessive impermeabilizzazioni favorendo l'uso di pavimentazioni drenanti.

3 - 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 rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

4 - 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.

5 - 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.

6 - I tetti saranno ricoperti da tegole in cotto o tegole in cemento ~~nei colori simili~~.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 50%.

7 - Esulano dai vincoli, di cui ai precedenti commi 3 e 6, 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.

8 - Esulano inoltre dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, commi 3, 4, 5, 6, 7, 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.), gli impianti di distribuzione carburanti, i 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.

9 – 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 per le quali valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 8.

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

11 - 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 Mortuaria.

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

### **A)      Capacità insediativa residenziale**

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

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

B) Applicazione degli indici

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

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

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

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

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

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

- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo o in presenza di convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, solo per le aree residenziali, la capacità edificatoria, in termini volumetrici, oppure di superficie utile lorda (S.u.l.), è data dal prodotto degli indici di densità edilizia riportati nell'apposito articolo e/o nella scheda sinottica per la superficie territoriale perimetrata. In mancanza di precisazioni verrà assunto l'indice di densità edilizia fondiario dell'area per la superficie territoriale al netto di eventuali porzioni a destinazioni pubbliche.

- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo o in presenza di convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, solo per le aree produttive artigianali ed industriali, la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria.
- Con intervento diretto di permesso di costruire la capacità edificatoria in termini volumetrici oppure di superficie utile lorda (S.u.l.), per nuove costruzioni, ampliamenti, variazioni di destinazione d'uso, in aree residenziali di completamento è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria (If) per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento di strutture non residenziali, in aree residenziali, l'indice di densità edilizio fondiario verrà verificato con il rapporto tra il volume descritto dalla superficie utile lorda per l'altezza definita ai sensi dell'art. 13 del R.E. fatti salve le disposizioni "bassi fabbricati".
- Per gli interventi di ampliamenti volumetrici e/o di superfici, concessi un tantum su fabbricati esistenti per adeguamenti igienici e/o funzionali, fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da percentuali di incremento edilizio.
- Per gli interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- Per gli interventi in aree destinate ad attività agricola le quantità edificabili, ivi compresa la costruzione e/o la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto:
  - a) per le abitazioni rurali, dagli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, così come previsto dall'art. 25 comma 17 della L.R. 56/77 e con le limitazioni di cui all'art. 28 commi 20 e 21 delle presenti N.T.A. e con gli indici di densità edilizia fondiaria di cui al comma 6 dell'art. 28 delle presenti N.T.A..
  - b) per le strutture agricole e pertinenze aziendali relative la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria formante un

solo corpo direttamente asservito a alle costruzioni e con le limitazioni di cui al comma 9 dell'art. 28 delle presenti N.T.A.

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

C) Asservimento all'edificazione

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

D) Incremento una-tantum

1 - Gli incrementi una-tantum di volumetria e superficie coperta, consentiti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare (**D.C.C. n. 22 del 17/04/2007 recante: "Variante Strutturale Generale al Piano Regolatore Generale Comunale. Adozione Progetto Preliminare)** della Variante Generale al P.R.G.C. (Varianti n. XXVII e XXIX) approvata con D.G.R. n. 23-2819 del 07.11.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 46 del 17.11.2011, esclusi 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. *Areae 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 (Area B)
  - b.3 aree di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto (Area C)
  
- c. *Area terziaria Tr*
  - c.1 Area destinata ad attività terziarie per insediamento turistico ricettivo e di ristoro (Area Tr)
  
- d. *Areae destinate ad impianti produttivi D, IE, Dc*
  - d.1 aree di impianto esistente confermato e di nuovo impianto (Area D)
  - d.2 aree di impianti estrattivi e di cava (Area IE)
  - d.3 aree di impianti stradali di distribuzione carburanti (Area Dc)
  
- e. *Areae agricole E, En, EIA:*
  - e.1 aree destinate all'attività agricola (Area E)
  - e.2 area agricola di salvaguardia (Area En)
  - e.3 area agricola di interesse ambientale (Area EIA)
  
- f. *Areae destinate alla viabilità ed accessibilità:*
  - f.1 viabilità veicolare esistente
  - f.2 viabilità veicolare di nuovo impianto
  
- g. *Areae di rispetto:*
  - g.1 aree di rispetto alla viabilità
  - g.2 aree di rispetto dal cimitero
  - g.3 aree di rispetto dalle sorgenti, dei pozzi, dell'acquedotto
  - g.4 aree di rispetto dagli impianti di depurazione
  - g.5 aree di rispetto dai corsi d'acqua
  - g.6 aree di rispetto dagli elettrodotti
  - g.7 aree di rispetto dagli impianti di radio-tele-comunicazioni

- g.8 aree a verde privato inedificabile.
- h. *Aree inedificabili o parzialmente inedificabili disciplinate da vincoli idrogeologici e geomorfologici:*
- h.1 aree di dissesto ed aree inedificabili
  - h.2 aree sottoposte a vincolo idrogeologico
  - h.3 aree con vincolo di opere di consolidamento e protezione
  - h.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 - L'edificazione nell'ambito delle aree a servizio è demandata al Comune il quale potrà anche concedere a privati, consorzi di privati, Enti pubblici, ecc. la realizzazione di infrastrutture ed impianti di interesse pubblico o collettivo, mediante apposita convenzione nella quale siano precisati i modi, i tempi di esecuzione e gli obiettivi con finalità di pubblico interesse.

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

Nelle aree Sn, saranno ammessi i seguenti interventi:

- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché l'infrastrutture urbane occorrenti;

- nelle aree “SC” per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo, ecc.;
- nelle aree “SV” per spazi pubblici e parco gioco sport , si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d’acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;
- nelle aree “SP” per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;
- nelle aree “SZ” per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.

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

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



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

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

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

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

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

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

La dotazione a standard di cui sopra non avrà effetto sulla capacità edificatoria propria del lotto oggetto di intervento non concorrendo alla determinazione della superficie fondiaria in quanto non cartograficamente individuata dal P.R.G.C.. La norma di cui al presente comma ha effetto sulle richieste di titolo abilitativo a costruire prodotte al Comune dopo l'adozione della Variante al P.R.G.C. che l'ha istituita o modificata.

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

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

Tale dotazione potrà essere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La superficie lorda di pavimento relativa a:

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

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

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

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

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

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

## 8 - L'Amministrazione Comunale:

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

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

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

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

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

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

## 9 - abrogato dalla Variante n° 31

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

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

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

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

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

- a. artigianali al servizio della persona o della casa e le attività tradizionalmente esistenti, che non comportino più di 4 (quattro) addetti, da intendersi di piccola produzione con una superficie produttiva non superiore a m<sup>2</sup> 100;
- b. commerciali, terziarie e di ristoro, nel rispetto delle vigenti disposizioni della L.R. n° 28 del 12/11/99 e della D.C.R. 59-10831/2006, fatte salve le disposizioni relative alle singole aree e la dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c. agricole non nocive esistenti all'atto di adozione del "Piano Preliminare", per

coltivatori diretti o loro aventi causa in successione diretta, nell'ambito della famiglia diretta coltivatrice, con esclusione assoluta di ampliamento per attività di allevamento;

- d. la costruzione di strutture leggere, aventi funzione pertinenziale come definite nell'apposito articolo, con le limitazioni di cui al successivo art. 16 per l'area A;
- e. le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa così come regolamentata dall'art. 39 delle presenti N.T.A.

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

~~Le richieste di Permesso di Costruire per interventi su edifici per i quali è stato individuato dal P.R.G.C. l'intervento di "restauro e risanamento conservativo" saranno sottoposte a parere preventivo vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008 art. 4, se costituita o alla competente Commissione Regionale.~~

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

**2bis - Gli interventi edilizi effettuati sugli immobili individuati puntualmente sulla cartografia di Piano ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, nonché quelli effettuati su qualsiasi tipologia di immobile che ricade all'interno della delimitazione del Centro Storico, sono assoggettati al parere ex art. 49 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.; l'espressione di tale parere è demandato alla Commissione Locale per il Paesaggio prevista dall'art. 4 della L.R. 32/08.**



**Sono subordinati al parere citato tutti gli interventi edilizi (attuati sugli immobili di cui al precedente capoverso) ad eccezione di quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro-risanamento conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.**

**2ter- I Piani di Recupero che ricomprendono al loro interno immobili individuati dal P.R.G. a norma dell'art. 24 comma 1 (immobili che ricadono all'interno della delimitazione del Centro Storico o immobili individuati puntualmente sulla cartografia di Piano) sono soggetti a parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e paesaggistici da parte della Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario come prescritto dal comma 10 dell'art. 40 della L.r. 56/77 e s.m.i.**

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

4 - Requisiti dei sottotetti

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

- A) ABITABILI, da computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto nel volume, nonché nel numero dei piani, se dotati delle seguenti caratteristiche:
- a) Collegamento con il piano sottostante mediante vano scala condominiale oppure scala fissa interna all'unità immobiliare;
  - b) Altezza minima media interna:
    - m. 2,40, nei fabbricati esistenti;
    - m 2,70, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.

Tale altezza verrà ricavata dividendo il volume interno lordo (comprensiva delle murature interne) per la superficie interna lorda (comprensiva delle murature interne).

- c) Altezza minima interna:
  - m. 1,60, nei fabbricati esistenti;
  - m. 1,80, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
- d) Altezza minima media interna per vani accessori, calcolata come alla lettera b):
  - m. 2,20 nei fabbricati esistenti;
  - m. 2,40 nei fabbricati di nuova costruzione o con intervento di ampliamento.
- d) Altezza minima interna per i vani accessori;
  - m. 1,40 nei fabbricati esistenti;
  - m. 1,60 nei fabbricati di nuova costruzione o con intervento di ampliamento.
- e) Rapporto aero/illuminato non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- f) Dovrà essere documentata l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità relativo ai locali abitabili.  
Nel caso di utilizzo autonomo dei locali sottotetti si dovrà tener conto di quanto disposto dell'art. 77 D.P.R. 380/2001.

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

- a) Collegamento con il piano sottostante mediante vano scala condominiale oppure scala fissa interna all'unità immobiliare;
- b) Altezza minima media interna:
  - m. 2,20, nei fabbricati esistenti;

- m 2,40, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.

calcolata come precisato alla lettera b), punto A);

- c) Altezza minima interna:
  - m. 1,40, nei fabbricati esistenti;
  - m 1,60, nei fabbricati di nuove costruzioni o con intervento di ampliamento.
- d) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento;
- e) Dovrà essere documentata l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità.

C) VOLUMI TECNICI i vani e gli spazi al piano sottotetto diversi da quelli indicati ai precedenti punti A e B da non computarsi ai fini della superficie utile lorda (S.u.l) complessiva dell'edificio e pertanto esclusi dal volume nonché dal computo del numero di piani.

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

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

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

Al fine di non alterare l'aspetto morfologico del tessuto urbano nelle aree pianeggianti; con artificiosi riporti di terreno, si prescrive che l'estradosso del primo solaio fuori terra (piano terreno o rialzato); non possa essere realizzato ad una quota superiore a m 1,00 dal piano medio della pavimentazione stradale o del marciapiede

relativi al lotto oggetto di intervento. Tale prescrizione non vige per i lotti posti in zona collinare per i quali il relativo piano naturale di campagna risulta già più elevato di oltre m 1,00 rispetto alla strada di riferimento.

7 - Cantine ed autorimesse

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

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

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

2 - In questa area, gli obiettivi prioritari sono:

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

**2bis - Gli interventi edilizi effettuati su qualsiasi tipologia di immobile ricadente all'interno della delimitazione del Centro Storico sono assoggettati al parere ex art. 49 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.; l'espressione di tale parere è demandato alla Commissione Locale per il Paesaggio prevista dall'art. 4 della L.R. 32/08.**

**Sono subordinati al parere citato tutti gli interventi edilizi (attuati sugli immobili di cui al precedente capoverso) ad eccezione di quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro-risanamento conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.**

**2ter- I Piani di Recupero che ricomprendono al loro interno immobili che ricadono all'interno della delimitazione del Centro Storico sono soggetti a parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e paesaggistici da parte della Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario come prescritto dal comma 10 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

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

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

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

~~Agli edifici sui quali è stato individuato l'intervento di "Edifici sottoposti a Restauro e risanamento conservativo" le richieste del Permesso di Costruire~~

~~verranno sottoposte a parere preventivo vincolante della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008 art. 4.~~

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

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

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

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

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

4 - Con specifica Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., il Comune può individuare immobili o complessi edilizi con le relative aree di pertinenza, ricadenti nell'ambito della zona A – centro storico, dove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. In tali ipotesi, sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di Piani di Recupero e sino alla loro approvazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

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

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

Per i restanti adempimenti sono operanti le disposizioni di zona.

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

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

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

- a Intervento di restauro monumentale – per gli edifici sottoposti a tutela del D.Lgs. n° 42/2004 del 22/01/2004 e s.m.i.
- b Intervento di restauro e risanamento conservativo ~~per il quale è prevista l'acquisizione del preliminare parere della Commissione Locale del paesaggio di cui alla L.R. n° 32 dell'1/12/2008 , art. 4;~~

- c Interventi ammessi a manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d Interventi limitati di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% sino a un massimo di m<sup>3</sup> 100 ed esclusa la demolizione prevista dall' art. 3 comma 1 lett. d. D.P.R. 380/01;
- e Interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione prevista dall'art. 3 c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/01;
- f Interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento ed esclusa la demolizione prevista dall'art. 3 c. 1 lett. d) del D.P.R. 380/01;
- fbis Interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 24 c. 4 lett. b) punto 1) della L.R. 56/77;**
- g Demolizione senza ricostruzione.

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

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

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



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

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

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

5 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili al minimo previsto dalle vigenti disposizioni normative nei limiti della sagoma preesistente o qualora ciò non sia possibile con una sopraelevazione massima di m. 1,00. Restano escluse da tale possibilità gli edifici sottoposti ad interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché risanamento conservativo. Su tutta l'area del Centro Storico, per quanto riguarda la veduta diretta per eventuali aperture di nuove finestre valgono le disposizioni del Codice Civile.

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

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

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

6 bis - Nell'area di pertinenza dell'edificio cosiddetto "Castello di Marene" o "Villa Grosso di Grana", in Via Cavallermaggiore, al fine di incentivare il recupero e il restauro dell'edificio di pregevole fattura risalente alla prima metà dell'800, nel caso

di riuso dell'edificio per fini turistico ricettivi, è ammessa la realizzazione di una struttura avente destinazione pertinente allo svolgimento di detta attività (sala da pranzo, conferenze, convegni, mostre, ecc.), avente una superficie coperta non superiore a mq. 450 ed un'altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 5,00 il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte essendo stato il complesso edilizio in questione dichiarato di interesse culturale con Decreto della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte del 20/07/2012.

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

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

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

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

8 - Le superfetazioni dovranno essere eliminate.

9 - Nell'area a servizi SC 4 destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica sono consentiti ampliamenti di volumetrie ricettive con un massimo del 60% della consistenza volumetrica esistente fuori terra. ~~Il permesso di costruire verrà rilasciato~~

~~previo parere della Commissione locale per il paesaggio se costituita o della Commissione Regionale ex art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77.~~

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

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

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

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

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

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

- a. priorità dei materiali delle tradizioni locali;
- b. priorità ai colori delle tradizioni locali;
- c. le facciate, ove non in faccia a vista, devono essere seguite con intonaci a base di calce spenta con finitura a frattazzo medio fine e tinteggiate con pitture a calce o ai silicati rispettando i colori tradizionali sottoposti a verifica dell'U.T.C.
- d. le aperture verso la via pubblica dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno verniciato con colori sottoposti alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale, i serramenti presenti verso gli spazi interni potranno essere realizzati con materiali diversi purché aventi colori sottoposti alla verifica dell'U.T.C., con esclusione assoluta dell'alluminio anodizzato;

10 - E' fatto divieto di:

1. impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.),

2. sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale,
3. sostituire le coperture esistenti con materiali aventi caratteristiche che non alterino tipologie presenti nella zona.
4. operare modifiche delle facciate che, a giudizio dell'A.C., alterino in modo significativo la dimensione e scansione delle aperture prospettanti sulla viabilità e spazi pubblici senza proporre soluzioni compatibili con il contesto ed esteticamente migliorative.

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

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

### C. Il decoro dell'ambiente

1 - In tutta l'area di interesse ambientale, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e di sicurezza, il Sindaco potrà invitare ed ordinare al proprietario l'esecuzione delle opere che risultano indispensabili per eliminare gli inconvenienti di natura statica e di pericolo, di degrado e per la mancanza di rispetto dei valori ambientali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. Individuazione Beni Culturali ed Ambientali – Vincolo di protezione

1 - Alla data di adozione del preliminare del P.R.G.C., vengono individuate in cartografia gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono sottoposti preventivamente alle procedure previste dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., prima del rilascio del permesso di costruire in quanto ricadenti in aree a vincolo di protezione delle bellezze 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 secondo i mappali previsti dal provvedimento di notifica, Via Salza, n. 4 **(Not. Min. 03/10/1944)**;
- Casa in Via Stefano Gallina (affresco rappresentante San Cristoforo) **(Not. Min. 29/08/1909)**;
- **Chiesa e** Cappella di Sant’Anna (affresco 1513) - **(Not. Min. 29/08/1909)**;
- Chiesa parrocchiale dedicata alla Natività della Vergine, con decorazioni dipinte del sec. XVI **(Not. Min. 29/08/1909)**;
- Torre del Comune (sec. XIII) - **(D.D.R. 17/12/2008)**;
- Cappella del Camposanto (resti di affresco del sec. XV) - **(Not. Min. 29/08/1909 e D.D.R. 18/12/2007)**;
- Porzione antico cimitero **(Not. Min. 29/08/1909 e D.D.R. 18/12/2007)**;
- Palazzo Gallina (sec. XVIII-XIX) - **(D.D.R. 13/06/2008)**;
- Palazzo Galvagno (sec. XVIII) - **Via S. Gallina 45 - (D.D.R. 26/04/2007)**;
- Villa Grosso di Grana (1850-1854) **e Parco (D.D.R. n. 426 del 20/07/2012)**;
- **Cappella di San Giovanni Battista e Cascina Forno del Podere Bergamino (D.D.R. n. 63 del 12/03/2013 e D.D.R. 362 del 05/09/2013)**;
- **Palazzo Galvagno (sec. XVIII) - Via S. Gallina 35/37 - (D.D.R. n. 248 del 25/07/2011)**;

- **Cappella della Madonna della Neve (D.D.R. 23/3/2009).**

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

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

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

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

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

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

#### G. Disposizioni accessorie

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



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

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

### **Art. 17 Aree a capacità insediativa esaurita - area "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 lorda residenziale (S.u.l.) esistente o del volume; 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.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti, nonché la distanza da eventuali bassi fabbricati dello stesso lotto, così come precisato all'art. 37 N.T.A. presente.

Sono altresì ammesse costruzioni di bassi fabbricati ad uso autorimesse secondo i requisiti dimensionali, tipologici e le prescrizioni di cui all'art. 37 delle N.T.A.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto ai sensi del precedente art. 15 c. 4.

- 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 da confini di proprietà dei privati.

- 4 - 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, **terziario, depositi non agricoli, autorimesse.**

**Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione - area "C"-**

*Aree residenziali di completamento e di sostituzione "C"*

1 - Sono le aree già urbanizzate dove, in relazione alla densità edilizia già utilizzata, risultano possibili interventi residenziali singoli di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso, oltre che gli altri interventi di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

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

**Il P.R.G.C. delimita e identifica numericamente le porzioni di territorio nelle quali il titolo edilizio abilitativo è subordinato alla formazione a approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo: in particolare le aree PRn sono da assoggettare a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i., mentre le aree S.U.E.n sono da assoggettare a Piano Esecutivo Convenzionato di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

**2bis- Il P.R.G.C. individua e identifica numericamente (E.C.O.n) gli interventi subordinati alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

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

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

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

- **per le aree C1, C2 e C4** l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore a  $m^3/m^2$  1,10, pari a  $0,37 m^2/m^2$ ;
- per interventi di nuova edificazione o in presenza di Piano di Recupero, l'altezza degli edifici ~~per le aree residenziali C in generale,~~ non potrà essere superiore a m 9,30, per un totale di 2 piani fuori terra ed un 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 (come definita dall'art. 13, comma 4 del R.E.).
- Sono ammessi ampliamenti di cui all'art. 15 punto 5 delle presenti norme anche nel caso di capacità edificatoria esaurita dell'area.
- Il rapporto di copertura fondiaria non potrà essere superiore al 40% in tutte le aree residenziali C **ad eccezione dell'area C3 per la quale tale rapporto non potrà essere superiore al 50%.**
- Nella cartografia di P.R.G.C. vengono individuate nelle aree residenziali C delle sub-aree da assoggettare alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (in cartografia PRn). Tutti i fabbricati esistenti nel perimetro del Piano di Recupero, comprese le tettoie, anche se chiuse solo su due lati, potranno essere recuperate alla residenza in deroga a quanto stabilito all'art. 7, lett. J. delle presenti N.T.A., anche mediante ricomposizione o rilocalizzazione delle stesse cubature nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero. In tal caso la densità fondiaria massima non potrà comunque superare i  $3,00 m^3/m^2$ , pari a  $1,00 m^2/m^2$  di superficie utile lorda.

Saranno ammessi allineamenti a filo strada, se richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Nel Piano di Recupero "PR 4" verranno ammessi due piani fuori terra ed un terzo piano in prosieguito e con il medesimo arretramento di quello esistente rispetto alla strada. Il terzo piano potrà essere protratto sino in corrispondenza della verticale che incontra l'attuale

portone di accesso alla Via S. Anna. Per i restanti adempimenti relativi ai parametri, sono operanti le disposizioni dell'area C2.

E' ammessa la totale monetizzazione delle aree a servizi relativi ai Piani di Recupero di cui sopra in quanto le esigue dimensioni dei lotti non permettono l'individuazione al loro interno.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di richiedere ai proponenti gli stessi Piani di Recupero, la realizzazione di opere di riqualificazione delle infrastrutture viarie poste nelle vicinanze delle aree di intervento, ed in particolare di possibili superfici di proprietà del Comune da destinare a parcheggio pubblico, eventualmente a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria.

5 bis - Nelle aree a S.U.E. adiacenti alle aree produttive D2: per l'edificazione degli edifici residenziali ed accessori ammessi nei S.U.E. 11a e 11b, dovrà essere rispettato un arretramento minimo di mt. 30 dal perimetro delle aree a destinazione produttiva fermi restando eventuali maggiori arretramenti derivanti dal rispetto della normativa acustica. Il settore a servizi SZ 141 è computabile al fine del raggiungimento dei predetti arretramenti.

5 ter - Nelle aree contigue alla Ct1: nei settori delle aree C1 e C3 immediatamente circostanti l'area Ct1, ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo mediante nuova costruzione, ricostruzione e/o trasformazione degli usi in atto, deve essere subordinato a preventiva verifica di compatibilità con le vigenti normative acustiche e sanitarie per la tutela dal possibile rischio industriale derivante dalle attività di lavorazione e deposito in atto nella contigua area Ct1. Detta norma deve intendersi vincolante fino al trasferimento dell'attività produttiva.

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 m<sup>2</sup>;
- 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  $m^3/m^2$  1,50, pari a  $0,50 m^2/m^2$  di superficie utile lorda
- 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 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.

Per i S.U.E. 33, 25 e 11b il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato al preventivo trasferimento dell'attività produttiva ora insediata nel sub-ambito Ct1

(Bertola s.r.l.) con destinazione incompatibile con il contesto residenziale, che necessita di rilocalizzazione in altro sito.

L'attuazione della sub area "ECO 6" è vincolata alla realizzazione del collegamento della strada di accesso al comparto, con la strada di via Molinetta attraverso l'area di proprietà del Comune attualmente destinata a verde pubblico.

7 - L'area C4, (S.U.E. 17) risulta in avanzata fase di realizzazione, valgono pertanto le disposizioni di cui al successivo art. 20.

8 - 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, pari a 0,50  $m^2/m^2$  di superficie utile lorda.
- altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 9,30 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 40%;
- non è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Nella zona perimetrata E.C.O. 8 in area residenziale di completamento C2 valgono le seguenti prescrizioni:

- Indice di densità edilizia territoriale  $m^3/m^2$  0,70, pari a 0,23  $m^2/m^2$  di superficie utile lorda;
- altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 9,30 misurati all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.);
- altezza massima alla linea di gronda m 7,50;
- Piani fuori terra n° 2 più 1 piano sottotetto;
- Rapporto di copertura fondiario 40%.
- Le aree a servizi dovranno soddisfare la dotazione minima degli standards pari a  $m^2$  25 per ogni abitante teorico insediato calcolato in sede di progetto sull'effettiva volumetria di intervento. La

convenzione prevista potrà quindi essere limitata al solo progetto di intervento.

- In sede di approvazione della convenzione il Consiglio Comunale potrà valutare ed autorizzare la monetizzazione dell'area a servizio "SP 180" in alternativa alla dismissione al Comune dell'area stessa. Potrà altresì prevedere nella convenzione la realizzazione di opere pubbliche in aree adiacenti all'area di intervento, con oneri a carico dei proponenti, con conseguente scomputo degli oneri di urbanizzazioni primaria dovuti al Comune per il rilascio del Permesso di Costruire.

Sono ammessi interventi edificatori per residenza, per attività commerciali artigianali non nocive e non moleste, per attività connesse con la residenza quali attività: sanitarie, radiologiche, studi professionali medici anche in forma associata, per cliniche, locali per interventi di chirurgia, degenza ospedaliera nonché locali pertinenziali.

La tubazione posta sul lato ovest della E.C.O. 8 che convoglia le acque meteoriche provenienti da Via Dispersi in Russia nella condotta principale che scorre nella Via Guglielmo Marconi, dovrà essere tenuta in dovuta attenzione per garantire sempre un idoneo funzionamento della stessa.

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.

9 - 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. 9,30 così come definita 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 esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale potrà assentire allineamenti a confine con il suolo di proprietà comunale;
- sistema di costruzione a tipologia continua
- rapporto di copertura fondiario 50%
- indice di densità edilizia fondiaria  $m^3/m^2$  2,50, pari a  $0,83 m^2/m^2$  di superficie utile lorda;
- 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.

Tutti i volumi esistenti nel perimetro del Piano di Recupero PR3, in area C2, ivi compresi quelli relativi alle tettoie chiuse su più di due lati, potranno essere recuperati alla residenza ed alle destinazioni ammesse per le aree residenziali.

Nello stesso PR3, 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 e l'altezza massima fuori terra alla linea di gronda potrà essere di m. 10,50.

Per quanto applicabile valgono le disposizioni del Codice Civile.

E' ammessa la totale monetizzazione delle aree a servizi relative al PR 3 in quanto le esigue dimensioni del comparto non permettono l'individuazione al suo interno.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di richiedere ai proponenti lo stesso Piano di Recupero la realizzazione di opere di riqualificazione delle infrastrutture viarie di Via Fossano e Via S. Anna a margine dell'area di intervento, ed in particolare delle superfici già destinate a parcheggio pubblico esistenti in Via Fossano a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria.

10 - L'area C5 è esclusivamente riservata ad accogliere fabbricati residenziali, produttivi artigianali **di servizio** 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 o  $0,50 m^2/m^2$  di superficie utile lorda ;
- Piani fuori terra n. 2;
- Altezza max fabbricati m. 9,30 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. 31, 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.

Si richiamano i disposti della L. 5.2.1992, n. 104.

### **Art. 19 Aree destinate ad attività terziarie per insediamento turistico ricettivo e di ristoro – area Tr**

L'area Tr di completamento viene individuata per insediamenti turistico ricettivo e di ristoro nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavola calda, pizzeria, ristorante, ecc);
- attività ricettive (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc)
- attività connesse all'attività di maneggio ed attività ippica e relativi locali;
- attività sportive (tennis, piscina, golf e giochi bimbi, ecc);
- residenza a supporto (proprietario, custode, ecc.) e locali pertinenziali.

Caratteristiche edificatorie

- Rapporto di copertura fondiario 40%;
- Piani fuori terra n° 2 più un piano sottotetto;
- Volumetria prevista: incremento del 30% dell'esistente;
- Altezza massima dei fabbricati ai sensi dell'art. 13 R.E. m. 9,30;
- Distacchi dai confini m. 5,00(art. 38 N.T.A.);
- Distacchi dai confini stradali di tipo F m. 20,00 (art. 31 N.T.A.);
- Distacchi dagli edifici m. 10,00 (art. 38 N.T.A.).

Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire

Prescrizioni

- Sono conteggiate nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie le pertinenze ad uso box auto, magazzini, locali di sgombero, ecc.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- Ogni intervento dovrà garantire la disponibilità ad uso pubblico delle aree a servizio nella quantità stabilita dall'art. 14 delle N.T.A..
- E' fatto tassativo obbligo che ogni intervento di ampliamento dei fabbricati avvenga a ridosso del corpo di fabbrica principale esistente, senza interferire con l'area verde antistante.

**Art. 20 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 caratteristiche edificatorie e cubatura massima assentita 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. 21 Aree residenziali di nuovo impianto attuabili con S.U.E. e/o E.C.O.**

1 - Sono le aree pressoché inedificate e non 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 **(piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata ex artt. 43-44 della L.R. 56/77 e s.m.i.) o con** . ~~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~~ **4**, 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, restauro e consolidamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento massimo del 20% della S.u.n..

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, pari a  $m^2$  0,37  $m^2/m^2$  di superficie utile lorda.

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

6 - Rientrano nelle aree di nuovo impianto quelle assoggettate ai seguenti strumenti urbanistici esecutivi ECO 6, S.U.E. 11 (11a, 11b), S.U.E. 25, S.U.E. 27, S.U.E. 28, S.U.E. 33 Ct1 in area omogenea C1, S.U.E. 8, S.U.E. 21 , S.U.E. 30 in area omogenea C2.

**7 - Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui al precedente art. 14.**

**8 - Con riferimento a quanto riportato al precedente art. 14 punto 5, capoverso IV, la posizione delle aree a servizi e della viabilità indicata per il S.U.E. 21 risulta vincolata a quella indicata in cartografia.**

## **Art. 22 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - area "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 m<sup>2</sup> 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% della superficie utile lorda o del volume, 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. 40 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. 30.06.92 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.

**Art. 23 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento aree "D"**

1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistente e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con ~~Permesso di Costruire~~ **titolo edilizio abilitativo diretto** interventi di ~~manutenzione ordinaria;~~ ~~manutenzione straordinaria;~~ restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione; ~~esclusa la~~ **è ammesso l'intervento di** ristrutturazione urbanistica ~~per la quale è necessario~~ **previa redazione** di specifico **S.U.E. Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

**1bis - Il P.R.G.C. individua e identifica numericamente (E.C.O.n) gli interventi subordinati alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.,**

- 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 D1, D3, D4, D5, 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. l'altezza massima degli edifici nelle aree D2, D6, viene stabilita in un massimo di m 8,00 alla linea di gronda e di m 10,00 se misurata ai sensi dell'art. 13, c. 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, dette aree potranno essere monetizzate, così come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e non concorrerà alla determinazione della superficie fondiaria.

- e. per le nuove costruzioni dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942 n. 1150, così come modificato dalla Legge 24/03/1989 n. 122. La determinazione della superficie da destinare a parcheggio, dovrà essere effettuata con riferimento al volume teorico riferito ad una altezza di m. 3,00 per piano;
- f. 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
- g. per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

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 **4** 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. 24.

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 **4** 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 m<sup>2</sup> 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. 31 e 38 delle N.T.A.

Indice di densità edilizia fondiaria per strutture ricettive  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

La volumetria ammissibile nella sub-area Dr 1 è pari a  $\text{m}^3 46.000$ .

I piani fuori terra massimi consentiti sono n. 3 per un'altezza massima di m. 12,00.

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).

L'area a servizio, in zona D7 sub-area "Dr1" (ECO 2), individuata in cartografia come SZ 118 è vincolata alla sua posizione e dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

L'area individuata a verde privato con simbolo Vp5 è vincolata nella sua posizione, dimensione e costituisce cuscinetto protettivo che separa l'area produttiva artigianale adiacente. Dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto in modo da avere funzione di diaframma anti-inquinamento. La superficie concorrerà al conteggio per l'utilizzazione edificatoria della sub-area Dr1 in E.C.O. 2. Avrà funzione di fascia di rispetto e come tale non potrà essere edificata.

Ogni ulteriore intervento da realizzarsi nella sub-area Dr1 dovrà essere preceduto da piantumazione con alberi di alto fusto e cespugliame autoctono nell'area a verde privato individuato con Vp 5 tangente l'area a servizi SZ 68 (in area produttiva D4) e documentato in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria non superiore al 50%;
- Altezza massima dei fabbricati m. 8,00 se misurata alla linea di gronda e m. 10.00 se misurata all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (art. 13.3 R.E.);
- Dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, 20% della superficie territoriale del S.U.E., secondo quanto previsto dall'art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i.;
- L'area a servizio individuata in cartografia SZ con il n° 115 è vincolata nella sua posizione cartograficamente individuata con obbligo di piantumazione con alberi di alto fusto per formazione di diaframma verde protettivo;
- Nel rispetto delle norme del Codice Civile, in materia di piantagioni, è prescritta la realizzazione, di un filare di alberi decorativi di alto fusto, esclusi i pioppi, lungo i lati nord ed ovest del S.U.E. in modo tale da realizzare un diaframma verde idoneo a isolare gli edifici industriali dall'ambiente rurale circostante occultandone la vista.
- In sede di formazione del S.U.E. dovranno essere stabilite regole per un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, tenuto conto delle prospettive di visibilità degli stessi dalla strada S.P. 662 in direzione est-ovest.

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

a) hanno l'obbligo di predisporre e costruire a proprie spese le infrastrutture di innesto viario dell'area D5 con la strada Provinciale 165 detta "La Reale", previa autorizzazione ed in concerto con l'Amministrazione Provinciale. La spesa sostenuta

per la realizzazione dell'innesto viario e le spese sostenute per la realizzazione delle infrastrutture comprese nella perimetrazione del S.U.E. verranno detratte dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti e solo sino all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione stessi.

b) Per consentire quanto sopra le aree a servizio "SZ 75" ed "SZ 95" sono vincolate nel loro posizionamento cartografico e quindi non potranno essere rilocalizzate in sede di redazione del S.U.E.

c) Le stesse aree dovranno essere piantumate con la messa a dimora di alberi di alto fusto e con l'inserimento di siepi sempreverdi autoctone.

d) Nell'area D5 per l'attuazione del S.U.E. 19 dovrà essere realizzata un'idonea fascia a verde, con cortina alberata lungo il perimetro interno del S.U.E., quale fascia di rispetto ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

### **Art. 25 Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione – Area D4, sub-area TL2 (S.U.E. 24)**

1 - Nelle aree di nuovo impianto, ferme restando le disposizioni ed i parametri edilizi riportati nell'articolo precedente, la realizzazione delle opere dovrà avvenire esclusivamente mediante S.U.E. **Piano Esecutivo Convenzionato**; 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 s.m.i ed il loro posizionamento verrà determinato in sede di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

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 m<sup>2</sup>;
- attività commerciali per vendita all’ingrosso;
- esposizioni di merci di ogni genere;
- attività di somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavole calde, pizzerie ristoranti, ecc.) e attività ricettive (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc.);
- attività di magazzino, stoccaggio, logistica e distribuzione di prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali, per l’agricoltura e per le attività produttive in genere, purché non 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. 40 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, pari a  $0,13 m^2/m^2$  di superficie utile lorda
- altezza massima alla gronda: m 10,00 e di m 12,00 se misurata ai sensi dell'art. 13 c. 3 del R.E.
- distacchi dai confini: m 5,00 – art. 38 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662): m 17,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165): m 10,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area: - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici: m 10,00 – art. 38 N.T.A.

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. 40;
- per gli interventi relativi a medie e grandi strutture commerciali di vendita in sub-area TL2/c si dovrà far riferimento all'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e alla relativa tabella del fabbisogno dei posti a parcheggio, che qui si intende integralmente riportata;
- i relativi 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, previa Valutazione di Impatto Ambientale nei casi previsti dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i.;
- dovranno essere in ogni caso rispettare anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 s.m.i.;
- per le strutture aventi destinazione d'uso connesse al ristoro e alla ricettività (bar, ristoranti, alberghi, bed & breakfast) la dotazione di aree a servizi dovrà essere commisurata alla dotazione di superficie lorda di pavimento, così come precisato all'art. 14, p. 7 delle N.T.A.;
- con l'eventuale inserimento di attività rumorose si dovranno realizzare barriere frangisuono realizzate con alberature di alto fusto sul perimetro delle rispettive proprietà.

Tutta la sub-area TL2 avrà unico accesso alla viabilità provinciale mediante innesto sulla rotatoria posta all'incrocio tra la S.P. 662 e la S.P. 165, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione della Provincia di Cuneo e dall'Amministrazione del Comune di Marene con apposito accordo di programma e con il contributo economico dei proponenti il S.U.E 24 della sub-area TL2.

L'accesso secondario già esistente tramite traversa perpendicolare alla Via Marconi risulta confermato e mantenuto.

## **Art. 26 Impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti situati in zona impropria – non confermati**

1 – E' ammesso l'ampliamento una-tantum, di insediamenti artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale Generale di P.R.G.C. – 2007, situati in aree diverse dalle zone "D", nella misura massima del 50% della superficie utile, con un minimo di 200 m<sup>2</sup> di superficie utile e con un massimo di m<sup>2</sup> 500, nel rispetto del rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria.

2 - Il permesso di costruire, una-tantum, di cui sopra, potrà essere condizionato all'esecuzione delle opere 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.

3 - La presente norma trova limitazione nel caso in cui trattasi di lavorazioni e depositi che possano risultare pericolose nocive o moleste nei confronti delle aree immediatamente circostanti.

### **Art. 27 Aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave** **Area IE.**

1 - L'attività estrattiva per la coltivazione di cave è ammessa nella zona agricola E.

L'individuazione cartografica degli insediamenti estrattivi, avverrà successivamente al rilascio della relativa autorizzazione alla coltivazione e costituirà variante automatica al P.R.G.C.. I relativi aggiornamenti cartografici sulle tavole di P.R.G.C., verranno introdotti in occasione della prima variante al Piano, successiva all'autorizzazione stessa.

Il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale sentita la Commissione Comunale dell'agricoltura ed al parere della conferenza dei servizi di cui alla L.R. 22/11/1978 n° 69 e s.m.i..

2 - Le operazioni di coltivazione della cava dovranno essere condotte secondo il progetto autorizzato e secondo le prescrizioni dettate dalla conferenza dei servizi.

Gli interventi in aree interessate dai vincoli del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. e rappresentate in cartografia di P.R.G.C. dovranno ottemperare alle relative prescrizioni con quanto prescritto dall'autorizzazione ambientale.



3 - Ogni intervento è sottoposto alle disposizioni dei vincoli geomorfologici contemplati all'art. 33 delle presenti N.T.A.

4 - Le indicazioni cartografiche riportate dalle Tavole della Variante n. 29 si intendono valide e confermate solo per quanto riconducibili ad autorizzazioni già rilasciate.

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

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

2 - Nell'area agricola sono inoltre ammessi:

- a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici rurali ed ex-rurali esistenti;
- b. nuove costruzioni residenziali agricole, esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, con i limiti successivamente indicati nel presente articolo;
- c. incremento, una tantum, della superficie utile di pavimento di abitazioni esclusivamente residenziali (vani di abitazione più locali accessori direttamente connessi alla residenza), in misura non superiore al 20%, in funzione di miglioramenti igienico-sanitari (formazione di servizi igienici mancanti,) e di miglioramenti funzionali e inoltre consentito l'adeguamento delle altezze interne dei vani abitabili alla misura minima di legge (m. 2,70);
- d. costruzione di strutture agricole per allevamenti zootecnici in genere e per la stabulazione di animali che per loro caratteristiche e numero non possono essere autorizzate in area residenziale (ovini, equini, ecc.).
- e. realizzazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e costruzione di fabbricati al servizio dell'attività agricola

quali silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e pertinenze, con le prescrizioni di cui al punto 9.

- f. demolizione e ricostruzione di edifici che hanno perso i requisiti di ruralità ai sensi della Legge n° 133/1994 e secondo il principio promulgato con sentenza n° 1168 del 19/09/1991 dal Consiglio di Stato, irrimediabilmente degradati, inagibili e staticamente non recuperabili, certificati da perizia asseverata a firma di tecnico abilitato, con esclusione degli edifici segnalati dal P.R.G.C. per emergenze architettoniche o comunque soggetti a vincoli. Il nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della preesistenza e la ricostruzione dovrà avvenire nello stesso sito e senza incrementi volumetrici, fatti salvi quelli occorrenti per l'eventuale adeguamento delle altezze utili interne dei piani abitabili e fatto salvo il rispetto delle distanze previste per la zona in questione, in tal caso saranno ammesse le traslazioni planimetriche minime occorrenti per il rispetto delle distanze stesse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dagli imprenditori agricoli come definiti dal D. Lgs 29/03/2004 n. 99 anche quali soci di cooperative;
- Società di persone non in accomandita (soc. semplici e in nome collettivo) aventi almeno un socio in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società di persone in accomandita semplice aventi almeno un socio accomandatario in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società cooperative aventi almeno un amministratore socio in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- Società di capitali aventi almeno un amministratore in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- dai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo per l'esclusivo uso, dagli imprenditori agricoli di cui al comma precedente e dai salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- dagli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/78 n° 63 e s.m.i. e della lett. m), c. 2, dell'art. 25 della L.R. 56/77 che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata.

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

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

- dai soggetti, singoli od associati elencati al precedente punto 3;
- dai proprietari dei terreni e/o degli aventi causa sugli stessi, anche privi dei requisiti di imprenditore agricolo, così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 107-1659 del 28 novembre 2005;
- la costruzione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e

commercializzazione dei prodotti agricoli può essere effettuata da chiunque abbia titolo e dimostri che l'edificazione avviene in funzione, e con dimensionamento proporzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata, interessata e comunque configurabile come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

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

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

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

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

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

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

- 7 - Gli indici di densità edilizia fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto.
- 8 - Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 9 - La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere complessivamente superiore al 30%.
- 10 - L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m.7,50 alla linea gronda, con limite di due piani fuori terra, oltre al sottotetto.  
Per gli edifici produttivi l'altezza massima consentita è di m. 10,00 alla linea di gronda.
- 11 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola la cui altezza sia superiore a m.10,00 (silos, ecc.) la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00.  
Sono salve le norme sulle distanze, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui agli appositi articoli.
- 12 - Nelle aree destinate ad uso agricolo sono ammesse attività estrattive, da cava o da torbiera ai sensi dell'art. 27 delle presenti N.T.A.
- 13 - Sono ammessi modesti impianti sportivi privati di pertinenza alle singole abitazioni e di esclusivo uso familiare, (gioco bocce, tennis, ecc.), purchè non comportino strutture chiuse o coperte. Per i suddetti interventi vale quanto disposto dall'art. 2, c. 60, p. 7, lett d) della L. 662/96.
- 14 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali definite dalla densità fondiaria è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti non produttivi, ed al lordo degli edifici esistenti.

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

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

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

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

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

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

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

Per gli insediamenti zootecnici esercitanti attività di alpeggio il carico di bestiame consentito verrà verificato in rapporto alla presenza sul territorio comunale

del bestiame tenendo conto che il carico ammesso di 40 quintali di peso vivo allevabile per ettaro è riferito all'intero periodo dell'anno solare. Pertanto il rapporto da verificare dovrà soddisfare la seguente equazione:  $a : b = x : c$

dove a = carico bestiame peso vivo ammesso per ettaro

b = periodo di stazza del bestiame sul territorio comunale

c = anno solare

x = carico bestiame peso vivo consentito.

20 - I terreni in proprietà od in affitto, condotti direttamente dall'azienda agricola, situati nel territorio di comuni confinanti, concorreranno al fine del calcolo della verifica di autoapprovvigionamento alimentare di cui al comma 19, per non oltre il 30% della loro superficie. Resta pertanto stabilito che almeno il 70% della superficie produttiva agraria necessaria per garantire l'autoapprovvigionamento alimentare come sopra definito, deve essere situata nel territorio del Comune di Marene.

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

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

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



- m. 2.000 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., oltre a 2.000 capi;

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

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

Maggiori distanze, rispetto a quelle stabilite nei precedenti commi, potranno essere richieste dall'A.C. nel caso in cui si renda necessaria una revisione in considerazione del tipo e numero di capi allevati o un adeguamento alle normative sanitarie e ambientali vigenti alla data di richiesta dell'intervento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- vasche per allevamento bovino

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

- vasche per allevamento suinicolo

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

29 - E' ammessa la costruzione di silos a trincea aventi pareti di altezza non superiori a m. 3,00, posti ad una distanza non inferiore a m. 20,00 dalle abitazioni

sia del conduttore che di terzi ed ad una distanza non inferiore a m. 2,00 dai confini di proprietà.

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

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

## **Art. 29 Aree agricole di salvaguardia ambientale - Area "En"**

Premesso che le aree En, con le relative indicazioni viarie, non costituiscono previsione finalizzata alla futura urbanizzazione e pertanto non destinate a condizionare le future scelte dell'A.C., si stabilisce quanto segue:

1 - Nelle aree individuate con la sigla En sono ammesse esclusivamente attività agricole, è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione di quanto indicato al successivi commi 2 e 3.

Le relative superfici territoriali concorrono al conteggio per l'edificazione in area E destinata ad attività agricola.

2 - 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.

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

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

1. sono ammesse nuove costruzioni produttive agricole e residenziali a servizio esclusivo dell'attività agricola limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine, alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative;
2. valgono i rapporti ed i parametri stabiliti per l'area omogenea E o zona agricola ad eccezione delle altezze che devono essere contenute in m. 7,00 alla linea gronda sono comunque ammessi una-tantum ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti;

3. tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:
- per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo "fatto a mano" a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;
  - per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente, ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali, qualora la pendenza della copertura non consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso Siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.
- Le strutture prefabbricate dovranno essere opportunamente occultate da idonee quinte verdi realizzate con essenze autoctone.
4. Per quanto qui non previsto valgono le disposizioni dell'art. 32 del Regolamento Edilizio in vigore. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165

dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.

5. trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere ~~favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.~~ **ex art. 49 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

### **Art. 31 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 P.R.G.C., escluse le aree produttive D e la zona agricola E, le infrastrutture viarie sottoindicate ricadenti in aree di nuovo impianto, dovranno avere le seguenti dimensioni minime di sezione :

- 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 le strade interne ai P.E.C. in aree residenziali aventi percorsi veicolari e pedonali. Dovranno essere comunque sempre garantiti idonei spazi per la sosta delle autovetture a margine della nuova viabilità da computarsi ai fini degli standards di cui all'art. 21, c. 1 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

5 - Nelle aree produttive artigianali ed industriali "D", ferme restando maggiori larghezze stabilite dalle norme specifiche di settore **o eventuali diverse indicazioni specifiche per determinate sub-aree**, le infrastrutture viarie ricadenti in aree di nuovo impianto, dovranno avere le seguenti dimensioni minime di sezione:

- m. 10,00 per urbanizzazione primaria (strade m. 7,00 e marciapiedi m. 1,50 + 1,50);

Dovranno essere comunque sempre garantiti idonei spazi per la sosta delle autovetture nonché dei veicoli industriali a margine della nuova viabilità da computarsi ai fini degli standards di cui all'art. 21, c. 1 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

6 - In presenza di S.U.E. le suddette misure di larghezza delle sezioni stradali potranno subire riduzioni in funzione di esigenze adeguatamente motivate, ferme restando le misure minime imposte da specifiche normative sovra comunali.

7 - 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.

**7bis -Tutti gli interventi o manufatti da realizzare all'interno delle fasce di rispetto relative alla viabilità provinciale, nonché quelli attuati sulla viabilità di competenza provinciale, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.**

**8.1 – DISTANZE DI RISPETTO DALLA VIABILITA' PUBBLICA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DELIMITATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DEL D.LGS. 285 DEL 30/04/1992.**

**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. **ad eccezione dell'ultimo intervento di nuova edificazione previsto nell'E.C.O. 6 (alla data di adozione della Variante n° 32 al vigente P.R.G.C.) nel quale, per motivi legati all'allargamento della nuova viabilità prevista in progetto, è possibile una riduzione della predetta fascia fino ad un' ampiezza minima di m. 3,50;**
- m 5,00 per strade comunque classificate comunali di tipo secondario (strade urbane di quartiere, locali e simili) **oppure potrà essere rispettato l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto d'intervento;**
- 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 **la SP 662;**
- 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.

Si richiamano in ogni caso i maggiori arretramenti derivanti dalle limitazioni imposte dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

C. Distanza delle piscine

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

- m 2,00 dal confine di proprietà di tutte le strade comunali;
- m 5,00 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 5,00 da qualsiasi tipo di strada.

D. Distanza delle strutture leggere

Le strutture leggere, come definite al precedente art. 7 lett. M., potranno essere posizionate in fascia di rispetto stradale previo semplice assenso dell'Ente proprietario della strada.

In mancanza di assenso dovranno garantire:

- 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.

8.2 – DISTANZE DI RISPETTO DALLA VIABILITA' PUBBLICA ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO **DELIMITATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DEL D.LGS. 285 DEL 30/04/1992.**

A. Distanza degli edifici

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

- \* **m 10,00 dal confine di proprietà per strade locali (di tipo F) vicinali;**
- \* 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).

**Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:**

- \* **17 m per la SP 662;**
- \* **10 m per le strade di tipo C;**
- \* **5 m per le strade di tipo F.**

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 di tipo C e F.

Per i vari tipi di recinzioni si richiamano i disposti di cui all'art. 26 del Regolamento di Esecuzione e Attuazione del NCS (D.P.R. 495/92 e s.m.) come già previsto dall'art. 52 del REC.

C. Distanza delle piscine

1) La distanza delle piscine interrate 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, 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.

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 fatte salva la distanza di m. 30 eventualmente prescritta per le strade provinciali.

9 - 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.

10 - Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. nelle fasce di rispetto di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., si richiamano i disposti di cui al comma 12 del medesimo articolo.

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..

11 - 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.

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

13 - 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 anche in riduzione rispetto a quelle indicate in precedenza, senza costituire Variante al P.R.G.C.

14 - 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.

15 - Sono ammessi ampliamenti in elevazione di fabbricati posti all'interno delle fasce di rispetto stradali fermi restando i limiti di altezza massimi stabiliti per ogni area omogenea e quelli eventualmente derivanti ~~dal precedente punto 8~~ **dai precedenti punti 8.1 e 8.2** e per detti ampliamenti, ove occorra, vengono applicate le disposizioni di cui agli artt. 879 e 905 del c.c. e dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Rimane comunque stabilito che per le Strade Provinciali e/o Regionali, il Permesso di Costruire dovrà essere preceduto dal parere favorevole dell'Ente proprietario della strada stessa.

**Art. 32 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 di 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.

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 fondiari 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  
fatte salve maggiori distanze da prevedersi ai sensi delle vigenti normative.
- 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.

Per quanto attinente alle preesistenti reti fognanti e pozzi perdenti si richiama quanto nello specifico precisato dalla D.G.R. n. 101-22770 del 10.2.93.

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. 142 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e dal R.D. n° 523 del 25.07.1904.

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.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n° 523/1904 si

applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n° 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, c. 3, titolo II delle NdA del P.A.I.

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 al precedente articolo 14, p.to 11.

### **Art. 33 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 - Sul territorio comunale non sono individuate aree soggette a vincolo idrogeologico.

#### *Aree contigue ad opere di consolidamento e protezione*

1 - 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 geomorfologica delle aree oggetto di intervento è fatto obbligo della verifica sulla tavola di sintesi 3d.3/a.SIN.

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 dell'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 area 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 geotecnici 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 ispirati 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 dalle 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 geomorfologica è subordinato, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno volta 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 dall'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:

- b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) 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);
  - b<sub>5</sub>) 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;
  - b<sub>6</sub>) 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 b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, 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 P.A.I.

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 di Costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe IIIa di pericolosità geomorfologica 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 IIIb<sub>2</sub>: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb<sub>3</sub>: 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 IIIb<sub>4</sub>: 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 all'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:

- b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
- b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
- b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
- b<sub>4</sub>) 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);
- b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura.

3 - La fattibilità degli interventi al punto b<sub>5</sub> 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 geomorfologica 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 all'eliminazione e/o alla minimizzazione delle pericolosità.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Caratteristiche Edificatorie

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

### Prescrizioni

Sono vietate installazioni di impianti stradali di distribuzione carburanti:

- a. ad una distanza inferiore a m. 50,00 da edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nelle aree di pertinenza e nelle aree di tutela dei beni storici cartograficamente evidenziati;
- b. nei coni visuali di particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C.;
- c. vengono richiamati integralmente i provvedimenti della Regione Piemonte:
  - D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132, D.G.R. 19 marzo 2007 n° 10-5506, D.G.R. 20 dicembre 2004 n° 57-14407, L.R. 31 maggio 2004 n° 14, D.G.R. 1 marzo 2000 n° 46-29536, D.G.R. 31 gennaio 2000 n° 48-29266.

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

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

### **Art. 35 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 - L'Autorità Comunale potrà richiedere garanzie per gli esatti adempimenti.

### **Art. 36 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 delle disposizioni richiamate dalla L.R. n. 22 del 30/04/1996 e s.m., in particolare per quanto prescritto all'art. 5.
- per gli altri usi, ai sensi delle disposizioni di cui alla citata L.R. n. 22 del 30.04.1996.

### **Art. 37 Bassi fabbricati - spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno – disposizioni generali**

#### *A) Bassi fabbricati*

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

- altezza massima del fronte m. 3,00, con riferimento inferiore alla quota del terreno sistemato del lotto e riferimento superiore al filo di gronda;
- altezza massima al colmo m. 4,00 qualora coperto con tetto a falde;
- è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore ai 5 m, dei bassi fabbricati qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo atto di assenso registrato e trascritto che tenga conto del rispetto delle disposizioni delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68.
- per le zone B e C, la superficie utile dei bassi fabbricati non potrà essere superiore a m<sup>2</sup> 25 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie complessiva residenziale esistente, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977 con i limiti previsti per ogni zona dall'apposito articolo.
- per le zone D artigianali e zone E agricole, confinanti con le zone residenziali, la lunghezza sul confine del basso fabbricato non potrà essere estesa per oltre m. 15,00 di fronte e dette costruzioni saranno ammissibili solo se costituenti pertinenze, strettamente e funzionalmente asservite all'edificio principale.

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

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

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

#### Spazi coperti ad uso autorimessa

1 - Gli spazi coperti al piano fuori terra adibiti alla manovra e ricovero dei veicoli posizionati nel corpo principale del fabbricato od aderenti a questo, non concorreranno al conteggio della superficie utile lorda e del volume per la verifica degli indici di zona, solo ed esclusivamente, se l'altezza interna misurata dal piano pavimento all'intradosso del solaio soprastante, sia contenuta in m 2,50.

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

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

#### B) Muri di recinzione

1 - L'art. 52 del Regolamento Edilizio al comma 3, lett. a, demanda alle Norme Tecniche di Attuazione il dettaglio dei casi ammessi per gli interventi di costruzione dei muri di recinzione.

Al riguardo si precisa quanto segue:

in tutte le aree omogenee del territorio comunale sono ammessi interventi di costruzione muri di recinzione sui confini di proprietà, così come precisato nel Regolamento Edilizio con le seguenti limitazioni:

- a. La costruzione di muri di recinzione a parete piena, aventi altezza massima di m. 2,50 è ammessa lungo tutti i confini con l'esclusione dei confini paralleli alla viabilità pubblica.
- b. I muri di recinzione lungo le vie pubbliche, oltre a mantenere le distanze prescritte dall'art. 31 delle presenti N.T.A., dovranno essere costruiti con parete piena di altezza massima non superiore a m. 0,60 ed essere sormontati da rete o inferriata metallica a legno od elementi prefabbricati, salvo espresse deroghe dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ente gestore della strada.
- c. La tipologia delle recinzioni dovrà osservare le prescrizioni di cui all'art. 52 del R.E. citato.
- d. Nella zona omogenea A, Centro Storico sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento statico, sui muri esistenti di antica fattura a paramento pieno, sono altresì ammesse demolizioni e/o sostituzioni, nel solo caso di comprovato pericolo e di condizioni di fatiscenza non recuperabili.  
Sono salve le specifiche disposizioni dell'apposito articolo delle N.T.A. della zona A o Centro Storico relativo.
- e. Nelle aree produttive attraversate dalle S.P. 165 e dalla ex S.S. 662 le recinzioni parallele alle strade stesse non potranno essere costruite con elementi prefabbricati in cls.

*C) Muri di sostegno.*

1 - I muri di sostegno potranno essere costruiti per un'altezza massima di m 3,00 (art. 43 R.E) sul confine, oltre tale altezza si dovranno arretrare di m 5,00 e sistemare a terrazzo.

**2 - I muri di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non sono considerati "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 del c.c. ("distanze nelle costruzioni") per la parte che**



**adempie alla sua specifica funzione e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento.**

*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. 38 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. 10 metri tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti;
- b. ove una delle due costruzioni abbia altezza superiore ai 10 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 10 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 altimetricamente la copertura della costruzione antistante.

Ai fini delle disposizioni del presente 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., per i fabbricati non residenziali si fa riferimento alla sola linea di gronda.

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 interrate (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 ridosso del confine di proprietà previo semplice assenso del proprietario confinante e con l'impegno allo smantellamento in caso di intervenute esigenze di carattere pubblico o privatistico nel caso di uso temporaneo del manufatto, mediante atto di assenso registrato e trascritto che tenga conto del rispetto delle disposizioni delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68 nel caso di installazione permanente e duratura nel tempo (manufatti sostitutivi di bassi fabbricati) la presente disposizione normativa avrà valore per le richieste di permesso di costruire o le D.I.A. presentate dopo l'adozione del progetto definitivo della Variante n. 29.

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

La distanza dai 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:

- 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. 39 Rettifiche di allineamenti**

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

- nel 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.
- Per esigenze di pubblica utilità o per motivi di mantenimento di connotazione del tessuto urbano di più antico impianto è consentita l'edificazione a confine con la sede di strade di competenza Comunale ed interna al centro abitato, in tal caso l'intervento verrà autorizzato previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

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

1.      GENERALITA'

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

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

A tal fine si precisa quanto segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

I centri commerciali sono così classificati:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

k. classificazione delle tipologie di strutture distributive

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

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

## 2. OPERATIVITA' NEL SETTORE

- a. L'Amministrazione Comunale non potrà rilasciare Permesso di Costruire ed Autorizzazioni di medie strutture di vendita se l'area individuata nella tavola di P.R.G.C. con il simbolo TL2/c non è stata prima sottoposta a progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) ai sensi dell'art. 29, c. 3 bis della D.C.R. 59-10831/2006 che contenga apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della citata D.C.R.
- b. L'approvazione dei progetti, le nuove aperture di attività commerciali, i trasferimenti, gli ampliamenti, le modifiche o l'aggiunta di settore merceologico sono subordinati alla presentazione di uno studio di impatto ambientale sulla viabilità (art. 27 della D.C.R. n. 59-10831/2006) quando la superficie di vendita sia superiore a m<sup>2</sup> 900 se insediata nelle localizzazioni periferiche L2 e superiore a m<sup>2</sup> 1.800 se insediata negli addensamenti A1 e nelle localizzazioni urbane L1.  
L'istanza di autorizzazione per medie strutture di vendita deve essere presentata al Comune secondo le indicazioni dell'allegato B della D.G.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.
- c. Fatte salve le disposizioni urbanistiche ed edilizie contemplate dalle N.T.A. in vigore, le attività commerciali vengono disciplinate ed ammesse nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C., nel rispetto delle disposizioni indicate al successivo punto 3.

- d. Gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali e/o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono subordinati alla dotazione di aree a standard e parcheggio come prescritto al precedente art. 14, cc. 6, 7 e 8.
- e. Nel centro storico, contemporaneamente all'apertura di esercizi di vendita verrà concordata con l'Amministrazione Comunale anche la possibilità di fruizione di vie e piazze pubbliche per i parcheggi e/o la mobilità della clientela.
- f. Saranno ammessi in un solo esercizio oltre alle attività commerciali anche altri servizi.
- g. Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme richiamate dalla D.C.R. 59-10831/2006 e seguiranno le seguenti disposizioni.
- 1) per gli esercizi di vicinato:  
Con semplice comunicazione, con effetto trascorsi i 30 gg., previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici.
  - 2) per medie strutture di vendita:  
Le autorizzazioni all'ampliamento saranno rilasciate dal Comune in contemporanea con il Permesso di costruire.
  - 3) per grandi strutture di vendita:  
Il permesso all'apertura di grandi strutture di vendita sarà rilasciato dalla Regione Piemonte Direzione Commercio ed Artigianato.
- h. Le domande di autorizzazioni all'apertura di una media e/o grande struttura di vendita che preveda la concentrazione di preesistenti medie strutture con l'assunzione del personale dipendente avranno la priorità sulle domande pervenute. Le autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita saranno rilasciate nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27 e 31 della D.C.R. citata.

- i. Il rilascio delle nuove autorizzazioni e contemporanei Permessi di Costruire saranno soggetti, oltre agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, anche al pagamento di un onere aggiuntivo computato in una percentuale tra il 30% ed il 50% degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 15, c. 11 bis della D.C.R. 59-10831/2006.
- j. Le istanze pervenute al Comune saranno esaminate e sarà dato il riscontro entro 90 giorni dalla data del protocollo di arrivo.
- k. È ammesso il trasferimento di esercizi di vendita, nell'ambito del territorio comunale solo ed esclusivamente nelle zone ammesse dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..
- l. In tutte le aree omogenee del P.R.G.C., sia residenziali che produttive, artigianali ed industriali confermate saranno ammesse tipologie di strutture distributive i cui esercizi potranno avere una superficie di vendita fino a m<sup>2</sup> 150.
- m. Nelle comunicazioni di apertura di esercizi commerciali di cui all'art. 15 c. 3, lett. b della D.C.R. 59-1831/2006, va posta attenzione al numero di esercizi commerciali che si andranno ad insediare tenendo conto che se nello stesso edificio o più edifici dotati di spazi e servizi comuni funzionali agli esercizi stessi, la superficie di vendita supera i m<sup>2</sup> 150 consentiti, verrà configurata la tipologia di centro commerciale, quindi non potrà essere ammessa.
- n. Se gli esercizi commerciali che si andranno ad insediare saranno separati da spazi pubblici, vie o piazze non si configurerà il centro commerciale ai sensi dell'art. 6, c. 1/bis della D.C.R. 59-10831/2006, quindi potranno essere ammessi.
- o. Non si configura il centro commerciale qualora la sequenza di esercizi commerciali si trovano in un addensamento commerciale.

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

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

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

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

Tipologie di strutture distributive ammesse:

1. Commercio al dettaglio in sede fissa
  - a.1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
  - a.2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup>, con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., così come precedentemente riportata;
2. Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
  - b.1) In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Prescrizioni:

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

## II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- a- Commercio al dettaglio in sede fissa
  - a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
  - b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Prescrizioni:

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

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

Tipologia di strutture distributive ammesse:

- a- Commercio al dettaglio in sede fissa
  - a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
  - a.2 conferma degli esercizi di vendita esistenti con possibilità di ampliamento fisiologico di cui all'art. 15, c. 9 della D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i.;
- b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
  - b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. a seconda della tipologia di struttura distributiva commerciale e/o di somministrazione;

b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i..

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

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

- a- Commercio al dettaglio in sede fissa
  - a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
  - a.2 esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m<sup>2</sup> con i limiti di cui alla Tabella 6, art. 7 D.C.R. 59-10831/2006 e s.m.i., come modificata e precedentemente riportata;
- b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
  - b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Prescrizioni:

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

#### V - Nelle AREE "S"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- a- Commercio al dettaglio in sede fissa
  - a.1 esercizi con superficie di vendita sino a 150 m<sup>2</sup>;
- b- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
  - b.1 In tutta l'area sono ammessi insediamenti di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

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

Prescrizioni:

- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.

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

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

**Art. 41 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 delle 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 nell'area produttive "D", dovranno essere corredati da una valutazione preventiva di "*clima acustico*", a firma di tecnico abilitato.

#### **Art. 42 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. 43 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 L.R. 03.04.1995 n° 50.

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. 44 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. 45 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. 46 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 prevalenti disposizioni di cui all'art. 36 del Regolamento Edilizio vigente e degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

**Art. 47 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° 0.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 104.487.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, terziario quali ristoranti, albergo, hotel, centro benessere, sale per seminari, convegni, mostre ed esposizioni anche permanenti, conferenze, ricevimenti e quanto attinente all'ambito turistico-ricettivo e locali pertinenti (servizi wc, magazzini, cucine, ecc.), depositi non agricoli, autorimesse, recinzioni.
- PR1 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 3.122.=
- PR2 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> 2.595.=
- PR7 - Superficie Territoriale : m<sup>2</sup> ~~668.~~ = **984**

**B) Caratteristiche edificatorie**

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

**C) Condizioni di intervento**

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

**Prescrizioni:**

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

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI CON CARATTERI- STICHE STORICHE.	ART. 15 ART. 16 N.T.A.	A1
---	------------------------------	----

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 2.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 22.018.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), terziario, depositi non agricoli, autorimesse, 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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

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

**Prescrizioni:**

- Incremento di volume o di superficie utile lorda del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, con un limite massimo di m<sup>3</sup> 100;
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREE RESIDENZIALI  
CAPACITA' INSEDIATIVA  
ESAURITA

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

**B1**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 19.845.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), attività commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, autorimesse, recinzioni.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria: preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A. (\*)
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

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

**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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A..
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.



AREE RESIDENZIALI A  
CAPACITA' INSEDIATIVA  
ESAURITA

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

**B2**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 5.603.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), attività commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, autorimesse, recinzioni.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria: preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A. (\*)
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

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

**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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A..
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

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

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

C1

- **Caratteristiche dell'Area**
- abitanti previsti : n° 944.= **989**
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 82.540= **86.647**
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 187.575.= **192.349**
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio (non nocivo e non molesto) complessi ricettivi, per lo svago e terziario in genere.
- ECO 6 Superficie Territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 1.721.=
- SUE 11 Superficie Territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 23.335.= suddiviso in:
  - SUE 11a Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 15.235.=
  - SUE 11b Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 8.100.=
- SUE 20 (UL) Superficie Territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 9.330.=
- SUE 25 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 6.395.=
- SUE 28 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 17.608.=
- SUE 27 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 9.792.=
- SUE 33 Ct1 - Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 9.515.=
- PR6 Superficie Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 1.806.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria: m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> 1,10 pari a 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di S.u.l.  
**(salvo indici fondiari superiori esistenti alla data di adozione della variante parziale n° 32 nella sub-area C1.a)**
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:m 9,30
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A. (\*)
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.
- piani fuori terra : n° 2 + 1 piano sottotetto

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

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

**B) bis L'intervento di nuova edificazione non ancora realizzato in area E.C.O. 6 alla data di adozione del progetto di Variante n° 32 dovrà prevedere, a cura e a spese del Proponente, le seguenti opere:**

- **il completamento della Via Galvagno tramite realizzazione del tratto di strada inserito all'interno della perimetrazione dell'area per una larghezza minima pari a m. 6.50;**
- **la realizzazione di un collegamento viabile, di larghezza minima pari a m. 4 (in deroga alla sezione minima prescritta per le strade a senso unico dall'art. 31 c. 4; tale deroga è finalizzata al minor consumo di area già sistemata a verde ed è giustificata dalla presenza in sito di marciapiedi già realizzati) con la Via Molinetta mediante opera di attraversamento sul canale Martinet;**

**Per le fasce di rispetto stradale si veda l'art. 31 punto 8.1.**

**Le opere di attraversamento dovranno essere realizzate con comprovate tecniche di ingegneria naturalistica e dovrà essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali per migliorare l'inserimento**

**paesaggistico e consentire al contempo la "colonizzazione" flora-faunistica delle opere.**

**Il progetto delle opere di attraversamento dovrà essere corredato da apposita relazione geologica-tecnica e da idonei studi idraulici in conformità alla normativa vigente sovracomunale e al quadro del dissesto idrogeologico dell'ambito di intervento. Dovrà essere effettuata l'analisi della sufficiente portata della sezione idraulica anche nei confronti di eventi non prevedibili quali, per esempio, un corpo estraneo che occluda il ponte di nuova costruzione con conseguente tracimazione. pertanto si suggerisce che sia prevista la possibilità teorica di dover allontanare parte dell'acqua tracimante dal canale e dunque che sia previsto un sistema di sgrondo delle acque.**

**La riduzione della fascia vegetativa attualmente esistente dovrà essere adeguatamente compensata con interventi di piantumazione risarcitori di specie autoctone lungo il canale.**

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

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

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

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

#### **D) Condizioni di intervento**

- Interventi diretti con permesso di costruire.
- In presenza di SUE e/o ECO l'indice di densità edilizia  $m^3/m^2$  1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale. Per il SUE 33-Ct 1 l'indice di densità edilizia territoriale é  $m^3/m^2$  1,50.
- L'attuazione della sub-area ECO 6 è vincolata alla realizzazione del collegamento con la strada di via Galvagno attraverso l'area in dismissione al comune e la strada prevista indicata in cartografia.
- Nei SUE 33 e 25 la tipologia e copertura dei fabbricati potranno essere anche a tetto piano o comunque inclinati se rivolti ad obiettivi di ecosostenibilità degli interventi in deroga all'art. 11 delle presenti N.T.A.
- Per i S.U.E. 33, 25 e 11b il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato al preventivo trasferimento dell'attività produttiva ora insediata nel sub-ambito Ct1 (Bertola s.r.l.) in altro sito.
- **Per i S.U.E. 11a e 11b si richiama quanto prescritto al punto 5bis dell'art. 18.**
- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l'area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell'art. 18.

### **E) Sub-aree C1.a e C1.b**

**Nel caso di intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale o di intervento edilizio su fabbricato esistente ad uso produttivo/artigianale con cambio di destinazione d'uso verso la residenza si prescrivono i seguenti accorgimenti finalizzati alla tutela ambientale:**

- 1. poiché le aree sono in prossimità ad un insediamento di tipo produttivo, l'intervento potrà essere attuato previa redazione di Valutazione del Clima Acustico redatta da tecnico abilitato in Acustica Ambientale in accordo a quanto previsto dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. n. 46-14762 del 14 febbraio 2005. La verifica di clima acustico ha lo scopo di valutare quanto è la rumorosità presente in un'area prima di realizzare una nuova opera; è utile pertanto a valutare se l'area è compatibile con la nuova costruzione e prevedere eventuali opere di mitigazione dei rumori. Le valutazioni condotte dovranno contribuire, tra l'altro, alle scelte progettuali sulla disposizione planimetrica dei nuovi fabbricati nell'ambito del lotto di intervento, nonché sulla tipologia di facciate dei manufatti e di distribuzione interna dei locali delle unità immobiliari;**
- 2. la documentazione progettuale redatta ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo dovrà prevedere la messa in opera di piantumazioni ad alto fusto nell'ambito del lotto di intervento da posizionare in modo che ottemperi alla funzionalità di barriera antirumore e di quinta alberata per mascherare l'insediamento produttivo adiacente;**
- 3. dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici e di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia;**
- 4. viene prescritto l'obbligo del mantenimento di superficie permeabile per una quota minima pari al 40% della superficie fondiaria libera dall'edificato;**
- 5. nella realizzazione di aree per cortili e parcheggi dovrà essere mantenuta il più possibile la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.) da specificare sugli elaborati progettuali.**

#### **Prescrizioni:**

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

Sono-ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.

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

- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.

- Si subordina l'approvazione del S.U.E. 11 e 25 alla compatibilità acustica dell'area edificanda, introducendo, se necessario maggiori arretramenti e fasce alberate di protezione a confine con l'area produttiva D2.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

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

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

C2

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 664.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 56.570.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> ~~442.457.~~ = **441.822**
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- ECO 8 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 10.505.=
- SUE 8 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 7.517.=
- SUE 9 (UL) Sup. Territoriale edificabile: m<sup>2</sup> 8.456.=
- SUE 21 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 40.179.=
- SUE 30 Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 4.795.=
- PR3 Sup. Territoriale : m<sup>2</sup> 1.664.=
- PR4 Sup. Territoriale : m<sup>2</sup> 1.943.=
- PR5 Sup. Territoriale : m<sup>2</sup> 972.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

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

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

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

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

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

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

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

**Per il PR.3 vedasi disposizioni all'art. 18, p.to 9 N.T.A.**

**E) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

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

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.  
Sono ammessi, una-tantum, in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria e di rapporto di copertura ampliamenti per miglioramenti di carattere igienico sanitario e funzionale, sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda (S.u.l. art. 18 R.E.) o del volume di edifici abitativi esistenti, nonché della conseguente superficie coperta indotta da detti ampliamenti, fatte salve le disposizioni in materia di distanze delle costruzioni stabilite dal P.R.G.C. o da normative sovraordinate.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A..
- **Con riferimento a quanto riportato al precedente art. 14 punto 5, capoverso IV, la posizione delle aree a servizi e della viabilità indicata per il S.U.E. 21 risulta vincolata a quella indicata in cartografia.**
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

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

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

C3

**A) Caratteristiche dell'Area**

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

**B) Caratteristiche edificatorie**

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

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire - Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**Prescrizioni:**

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



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

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

C 4

**A) Caratteristiche dell'Area**

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

**B) Caratteristiche edificatorie**

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

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

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire.

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

**Prescrizioni:**

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

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E DI NUOVO IMPIANTO

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

C 5

**A) Caratteristiche dell'Area**

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

**B) Caratteristiche edificatorie**

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

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

**Prescrizioni:**

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

AREE DI COMPLETAMENTO  
TURISTICO RICETTIVO E DI  
RISTORO

ART. 19  
N.T.A.

Tr

**A) Caratteristiche dell'Area**

- cubatura prevista : + 30% dell'esistente
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 20.547.=
- destinazioni d'uso ammesse : somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavola calda, pizzeria, ristorante, ecc), attività ricettiva (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc), attività connesse all'attività di maneggio ed attività ippica, attività sportive (tennis, piscine, golf e giochi bimbi, ecc), residenza a supporto (proprietario, custode, ecc.) e locali pertinenziali.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiario :+ 30% della volumetria esistente
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda: .m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m. 9,30
- piani fuori terra : n° 2 + 1 sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade di tipo F : m. 20,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con Permesso di Costruire.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box auto, magazzini locali sgombero, ecc.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A
- Ogni intervento dovrà garantire la disponibilità ad uso pubblico delle aree a servizi nella quantità stabilita dall'art. 14 N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.  
E' fatto tassativo obbligo che ogni intervento di ampliamento dei fabbricati avvenga a ridosso del corpo di fabbrica principale esistente, senza interferire con l'area verde antistante.

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
--

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

D1
----

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 2.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 7.926.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 200 determinata ai sensi dell'art. 19 del R.E. con i criteri e le definizioni di cui all'art. 18 sempre del R. E.. 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 : m<sup>2</sup> 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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 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. 31 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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 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 geomorfologica di cui all'art. 33.
- Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	<b>D2</b>
--	--------------------------------	-----------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 4.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 19.278.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 90.524.= **85.750**
- 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 netta residenziale max di 200 m<sup>2</sup> Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

- SUE 1 - Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 13.674.=
- SUE 26 - Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 16.088.=

**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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

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

**Per l'area ECO 9:**

**L'intervento di ampliamento eccedente il 20% della SUL esistente o l'intervento di nuova edificazione possono essere effettuati previa redazione di un Permesso di Costruire Convenzionato; in questo caso la convenzione deve contenere i seguenti obblighi a carico del proponente:**

- **realizzazione della piazzola di ritorno di raggio minimo pari a m. 7;**
- **realizzazione del tratto interno alla perimetrazione dell'ECO della nuova viabilità parallela alla SP 662; la nuova infrastruttura viaria dovrà consentire il doppio senso di marcia (con sezione minima m. 7) e la corsia pedonale su ~~entrambi i lati~~ un lato (m. 1,50);**
- **dotazione minima delle aree a servizio come indicata dall'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C.;**
- **reperimento e cessione gratuita dell'area a parcheggio da individuare lungo la viabilità o all'interno del comparto di intervento.**

**L'intervento dovrà inoltre ottemperare alle seguenti prescrizioni:**

- **il progetto municipale dovrà essere corredato, laddove richiesto dalla normativa nazionale e regionale vigente, da una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico ai sensi della L.R. 52/2000 e della Deliberazione della Giunta Regionale del 02 febbraio 2004, n. 9-11616;**
- **nella realizzazione di aree per cortili e parcheggi dovrà essere mantenuta il più possibile la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.) da specificare sugli elaborati progettuali;**
- **viene richiesto ~~il parallelismo dei nuovi manufatti alla SP 662 con~~ il rispetto delle distanze previste dal vigente P.R.G.C..**

### Per l'area SUE 26:

**La realizzazione del tratto della nuova viabilità parallela alla SP 662, interno alla perimetrazione del SUE, dovrà garantire la continuità con quanto previsto nell'ECO 9, consentendo il doppio senso di marcia (con sezione minima m. 7) e la corsia pedonale su un lato (m. 1,50).**

### 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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 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 geomorfologica di cui all'art. 33.
- Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	<b>D3</b>
--	--------------------------------	-----------

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 9.046.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 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 netta residenziale max, di 200 m<sup>2</sup> Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

**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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 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 geomorfologica di cui all'art. 33.
- per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

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

### A) Caratteristiche dell'area

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

### B) Caratteristiche edificatorie

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

### C) Condizioni di intervento

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

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

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

### Prescrizioni:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'attuazione avverrà previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo unico realizzabile in più comparti funzionali;

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

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

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	<b>D5</b>
--	--------------------------------	-----------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 5.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 43.079.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 143.416.=
- 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 netta residenziale max, di 200 m<sup>2</sup> Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.
- SUE 19- Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 94.620.=
- ECO 7- Sup. Territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 11.430.=

**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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.
- distacco dalla S.P. 165 detta "La Reale" : m. 80,00

**C) 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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 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 S.P. 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'ideale 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 geomorfologica di cui all'art. 33.
- Sempre nell'area D5 dovrà essere predisposta una cortina alberata sul perimetro ovest della ECO 7 con funzione di barriera acustica.

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

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	D6
--	--------------------------------	----

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
  - superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 3.670.=
  - superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 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 netta residenziale max, di 200 m<sup>2</sup> Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

**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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 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 geomorfologica di cui all'art. 33.
- In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e riorganizzazione interna all'area dovrà essere assicurata la realizzazione di una fascia alberata sui lati nord ed ovest da realizzarsi secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune per limitare le interferenze visive sulla S.P. 662.
- Per quanto attinente alle caratteristiche e dimensionamento delle attività insediabili occorrerà tenere nella dovuta considerazione il fatto che l'area non è accessibile direttamente dalla S.P. 662, ma servita unicamente dalla Strada Comunale Marene-Fossano.
- Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m<sup>2</sup> 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 22 – 23 - 24 N.T.A.	<b>D7</b>
--	-----------------------------	-----------

**A) Caratteristiche dell'Area**

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

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

**Caratteristiche edificatorie Dr1**

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

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

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

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

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

**Caratteristiche edificatorie Dr2**

- rapporto di copertura fondiaria : 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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**B) Condizioni di intervento**

- Per la sub-area Dr1 intervento con ECO ai sensi art. 49, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Per la sub-area Dr2 e intervento con SUE.
- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la dotazione di parcheggi meglio definite dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A..

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

AREA PER IMPIANTI STRADALI DISTRIBUTORI CARBURANTI	ART. 34 N.T.A.	Dc 1
---	----------------------	------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 1.182.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 4.316.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, gasolio, gpl, metano, ogni altro carburante per autotrazione) e strutture relative alla stazione di servizio e nonché strutture relative a servizi per i veicoli (officina) e servizi per la persona (servizi igienici, ristoranti, edicole, bar, market), così come stabilito dall'art. 14 della D.G.R. 31.01.2000 n° 48-29266.  
Sono altresì ammesse le opere per gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle Leggi, nonché le attrezzature strettamente tecnologiche per il ciclo produttivo che non comportino aumento di superfici utili.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima strutture produttive al piano di imposta capriate e o linea di gronda se questa ribassata : m. 8,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo C : m. 30,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo F : m. 20,00 - art. 31 N.T.A., salvo deroga consentita dall'Ente proprietario della strada.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

**Prescrizioni:**

- In ogni area dovrà essere reperita e garantita una superficie per parcheggio e sosta degli autoveicoli minimo 20% della superficie fondiaria dell'area.
- 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.
- Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburanti e delle altre strutture ammesse sono soggetti alla disciplina dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (art. 15 D.G.R. 30.01.2000 n° 48-29266).
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- Sono vietate installazioni di impianti stradali di distribuzione carburanti:
  - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi D.Lgs. 42/2004;
  - nei coni visuali di particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C.
- Sono operanti tutte le disposizioni richiamate già dalla citata D.G.R. n° 48-29266 del 31.01.2000.



AREA PER IMPIANTI STRADALI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	ART.  34 N.T.A.	Dc 2
--	--------------------------	------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 2.928.=
- superficie territoriale edificabile : m<sup>2</sup> 7.728.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, gasolio, gpl, metano, ogni altro carburante per autotrazione) e strutture relative alla stazione di servizio e nonché strutture relative a servizi per i veicoli (officina) e servizi per la persona (servizi igienici, ristoranti, edicole, bar, market), così come stabilito dall'art. 14 della D.G.R. 31.01.2000 n° 48-29266.  
Sono altresì ammesse le opere per gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle Leggi, nonché le attrezzature strettamente tecnologiche per il ciclo produttivo che non comportino aumento di superfici utili.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima strutture produttive al piano di imposta capriate e o linea di gronda se questa ribassata : m. 8,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo C : m. 30,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo F : m. 20,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire.

**Prescrizioni:**

- In ogni area dovrà essere reperita e garantita una superficie per parcheggio e sosta degli autoveicoli minimo 20% della superficie fondiaria dell'area.
- 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.
- Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburanti e delle altre strutture ammesse sono soggetti alla disciplina dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (art. 15 D.G.R. 30.01.2000 n° 48-29266).
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- Sono vietate installazioni di impianti stradali di distribuzione carburanti:
  - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi D.Lgs. 42/2004;
  - nei coni visuali di particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C.
- Sono operanti tutte le disposizioni richiamate già dalla citata D.G.R. n° 48-29266 del 31.01.2000.

AREA ESTRATTIVA E COLTIVAZIONE DI CAVE	ART. 27  N.T.A.	<b>IE 1</b>
---	-----------------------	-------------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 49.633.=
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 27 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**

- Il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale sentita la Commissione Comunale dell'agricoltura ed al parere della conferenza dei servizi di cui alla L.R. 22/11/1978 n° 69 e s.m.i..

Ogni intervento è sottoposto alle disposizioni dei vincoli geomorfologici contemplato all'art. 33 delle presenti N.T.A.

AREA ESTRATTIVA E COLTIVAZIONE DI CAVE
--

ART. 27 N.T.A.
-------------------

<b>IE3</b>
------------

**A) Caratteristiche dell'area**

- |                              |   |           |
|------------------------------|---|-----------|
| - abitanti previsti          | : n°  | 0.=       |
| - superficie territoriale    | : m <sup>2</sup>  | 119.248.= |
| - destinazioni d'uso ammesse | :interventi di cui all'art. 27 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**

- Il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale sentita la Commissione Comunale dell'agricoltura ed al parere della conferenza dei servizi di cui alla L.R. 22/11/1978 n° 69 e s.m.i..

Ogni intervento è sottoposto alle disposizioni dei vincoli geomorfologici contemplato all'art. 33 delle presenti N.T.A.

AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI	ARTT. 14 - 32  N.T.A.	S1
--------------------------------------	-----------------------------	----

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : m<sup>3</sup> secondo le esigenze
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

**C) Condizioni di intervento**

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

**Prescrizioni:**

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- 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 geomorfologica di cui all'art. 33.

<p>AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI</p>	<p>ARTT. 14 -32 N.T.A.</p>	<p><b>S 4</b></p>
--	--------------------------------	-------------------

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : m<sup>3</sup> secondo le esigenze
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 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. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

**C) Condizioni di intervento**

- interventi diretti con Permesso di Costruire.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

**Prescrizioni:**

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI (CIMITERO)
--

ARTT. 14 -32
--------------

N.T.A.
--------

S 5
-----

**A) Caratteristiche dell'area**

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

**B) Caratteristiche edificatorie**

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| - rapporto di copertura   | : 50%            |
| - distacchi dai confini   | : art. 38 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade  | : art. 31 N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | : art. 38 N.T.A. |

**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 e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREE A SERVIZI SOCIALI  
COLLETTIVI

ARTT. 14- 32  
N.T.A.

S 6

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : m<sup>3</sup> secondo le esigenze
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 7.374.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 e 32 delle N.T.A.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura : 50%
- distacchi dai confini : art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 38 N.T.A.
- tipologie : preesistente

**C) Condizioni di intervento**

- interventi diretti con Permesso di Costruire.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

**Prescrizioni:**

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A..
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

AREE A SERVIZI SOCIALI  
COLLETTIVI

ARTT. 14- 32  
N.T.A.

S 7

**A) Caratteristiche dell'area**

- |                                    |  |                     |
|------------------------------------|--|---------------------|
| - abitanti previsti                | : n°   | 0.=                 |
| - cubatura per interventi pubblici | : m <sup>3</sup>   | secondo le esigenze |
| - superficie territoriale          | : m <sup>2</sup>   | 790.=               |
| - destinazioni d'uso ammesse       | : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 e 32 delle N.T.A. |                     |

**B) Caratteristiche edificatorie**

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| - rapporto di copertura   | : 50%            |
| - distacchi dai confini   | : art. 38 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade  | : art. 31 N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | : art. 38 N.T.A. |
| - tipologie               | : preesistente   |

**C) Condizioni di intervento**

- interventi diretti con Permesso di Costruire.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

**Prescrizioni:**

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A..
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.



AREA AGRICOLA DI INTERESSE  
AMBIENTALE

ART. 30  
N.T.A.

EIA

**A) Caratteristiche dell'area**

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

**B) Caratteristiche edificatorie**

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

**C) Condizioni di intervento**

- interventi diretti con Permesso di Costruire

**Prescrizioni**

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione
- Sono ammessi edifici pertinenziali secondo quanto prescritto dall'art. 7 limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine, alla data di adozione della Variante n. 27 al P.R.G.C. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative.
- Ampliamento: 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti.
- Tutelare le caratteristiche estetiche del borgo, nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, si prescrivono le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:
  - per le abitazioni rurali l'utilizzo di tipologia costruttiva di tipo tradizionale secondo quanto indicato all'art. 11, comma 3 delle presenti N.T.A., in particolare i muri perimetrali dovranno essere rifiniti con intonaco alla piemontese e sovrastante tinteggiatura con cromie nella gamma delle terre, o in alternativa realizzati con tamponamenti in muratura di mattoni tipo "fatto a mano" a faccia vista. I tetti dovranno essere costruiti con struttura e forma di tipo tradizionale in legno, almeno per quanto riguarda le parti in vista, manto di copertura in laterizio (coppi o tegole) o in cemento nei colori dei cotti;
  - per gli edifici destinati alla produzione agricola diversi dalle abitazioni rurali, valgono le regole di corretto inserimento ambientale di cui al punto precedente ma sono ammesse strutture prefabbricate, a condizione che le stesse siano opportunamente occultate alla vista mediante idonei accorgimenti progettuali da adottarsi direttamente sulla costruzione (quali la realizzazione di tamponamenti in muratura tradizionale, l'intonacatura degli elementi verticali con idonei rasanti simili all'intonaco e la tinteggiatura. Per le strutture di copertura, se realizzate mediante elementi prefabbricati compreso il legno, dovranno essere adottate tipologie costruttive che non si discostino eccessivamente da quelle tradizionali., qualora la pendenza della copertura non consenta l'utilizzo di materiali quali i coppi o le tegole, potranno essere utilizzati materiali quali

le lamiere in rame, oppure in acciaio o alluminio preverniciato, nei colori rosso opaco, rosso siena o testa di moro o simil coppo di colore rosso.

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

- Vale quanto detto all'art. 32 del Regolamento Edilizio. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.
- Trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. **ex art. 49 c. 7 della L.R. 56/77e s.m.i..**

AREE AGRICOLE DI  
SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 29

N.T.A.

<b>E 1</b>	<b>E 2</b>	<b>E 4</b>
<b>E 5</b>	<b>E 6</b>	<b>E 7</b>
<b>E 8</b>	<b>E 9</b>	<b>E 10</b>
<b>E 12</b>	<b>E 13</b>	<b>E 14</b>

#### A) Caratteristiche dell'area

-	abitanti previsti (in tutte le zone)		: n°	0.=
-	superficie territoriale	zona E1	: m <sup>2</sup>	160.196.=
-	superficie territoriale	zona E2	: m <sup>2</sup>	<del>78.901</del> <b>79.536</b>
-	superficie territoriale	zona E4	: m <sup>2</sup>	85.493.=
-	superficie territoriale	zona E5	: m <sup>2</sup>	239.492.=
-	superficie territoriale	zona E6	: m <sup>2</sup>	67.472.=
-	superficie territoriale	zona E7	: m <sup>2</sup>	31.072.=
-	superficie territoriale	zona E8	: m <sup>2</sup>	72.127.=
-	superficie territoriale	zona E9	: m <sup>2</sup>	54.221.=
-	superficie territoriale	zona E10	: m <sup>2</sup>	62.073.-=
-	superficie territoriale	zona E12	: m <sup>2</sup>	125.664.=
-	superficie territoriale	zona E13	: m <sup>2</sup>	34.605.=
-	superficie territoriale	zona E14	: m <sup>2</sup>	24.951.=
-	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. 38 N.T.A.
	distacchi dalle strade	: art. 31 N.T.A.
	distacchi dagli edifici	: art. 38 N.T.A.
	tipologie	: preesistente

#### C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con Permesso di Costruire

#### Prescrizioni

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione
- Sono ammessi edifici pertinenziali secondo quanto prescritto dall'art. 7.

AREE DESTINATE  
ALL'ATTIVITA'  
AGRICOLA

ART. 28  
N.T.A.

**E**

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 10.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 25.756.389.=
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice densità edilizia fondiario: art. 28 c. 6
- rapporto massimo di copertura riferito al lotto direttamente asservito alla costruzione : 30%
- altezza massima residenze rurali linea di gronda: m. 7,50
- altezza residenze rurali ai sensi R.E. art. 13 c.3 : m 9,30
- piani fuori terra residenze rurali :n° 2 + 1 piano sottotetto
- altezza fabbricati produttivi : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 – art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 – art. 38 N.T.A.

**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. 28 N.T.A.)
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.
- I precedenti dati di altezze di m. 9,30 e 10,00 dovranno trovare limitazione nei casi in cui si riscontri l'esigenza di rispettare quanto disposto dall'art. 11 – Tutela paesaggistica e territoriale – Tipologie costruttive.

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



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

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

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

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



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

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

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

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
		<del>1.474</del>					<del>1.474</del>		
C1 - S.U.E. 20	104	<b>1.206</b>		1.474			<b>1.206</b>		
C1	105	1.332		1.332				1.332	
C1 - S.U.E. 15	106		391	391			391		
C1 - S.U.E. 33	107		1.021	1.021			1.021		
C1 - S.U.E. 11	108		1.065	1.065			1.065		
“	109		2.069	2.069			2.069		
“	110		1.736	1.736			1.736		
C2	120	1.109		1.109		1.109			
C5	121		526	526				526	
C1 - S.U.E. 33	130 *		2.245 *	2.245 *	2.245 *				
C1 - S.U.E. 20	132	569		569				569	
C2 - S.U.E. 21	133 *		1.503 *	1.503 *	1.503 *				
C5	134 *		299 *	299 *			299 *		
C1 - S.U.E. 11	135 *		1.864 *	1.864 *		1.864 *			
C2 - S.U.E. 30	136	424		424		424			
C2	137 *		1.037 *	1.037 *		1.037 *			
C1 - S.U.E. 28	138 *		449 *	449 *	449 *				

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

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

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

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C1-S.U.E. 27	177		891	891		891			
“	178		746	746		746			
“	179		742	742				742	
<b>C1</b>	<b>186*</b>		<b>675*</b>	<b>675*</b>	<b>675*</b>				
C2-S.U.E. 8	180		690	690				690	
Tr	181	1.694		1.694				1.694	
“	182		4.541	4.541				4.541	
C2-S.U.E. 8	183 *		410 *	410 *				410 *	
C2	184		241	241				241	
S7	185		790	790		790			
<b>TOTALE</b>		<b>112.949</b>	<b>85.681</b>	<b>198.630</b>	<b>27.285</b>	<b>39.462</b>	<b>97.011</b>		
		<del>113.705</del>	<del>85.274</del>	<del>198.979</del>	<del>26.610</del>	<del>40.218</del>	<del>97.279</del>	34.872	

\* aree a servizi non individuate in cartografia

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

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

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

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D5 - SUE 19	78		1.400	1.400					1.400
D4 -SUE 22	79		5.870	5.870					5.870
D4	92		1.434	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		6.180	6.180					6.180
D7-Dr2 - SUE 23	117	-	4.525 -	4.525 -	-	-	-	-	4.525 -
D7-Dr1- ECO2	118		1.410	1.410					1.410
D6	123		1.214	1.214					1.214
D2	124 *		4.940 *	4.940 *					4.940 *
D2-SUE 1	125		2.734	2.734					2.734
D4-TL2/c - SUE 24	126 *		6.000 *	6.000 *					6.000 *

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

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

\* aree a servizi non individuate in cartografia

