

BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

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

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

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MARENE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 28

Variante Parziale al P.R.G.C.
nelle zone A, D5, IE1, IE3, E
e all'art. 15 N.T.A.
ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOL.:

4a/23

Committenza:

COMUNE DI MARENE

Agg. Cartografico:

Rif.:

5051

Villafalletto:

1 luglio 2009

Approvato con Del. C.C. n. 31 del 14/07/2009

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Tecnico incaricato:

S o m m a r i o

Art. 1	Oggetto delle normative	pag.	2
Art. 2	Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.	pag.	2
Art. 3	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.	pag.	3
Art. 4	Interventi soggetti a concessione, autorizzazione ed a denuncia di inizio attività	pag.	4
Art. 5	Condizioni per il rilascio di concessioni	pag.	7
Art. 6	Parametri urbanistici	pag.	8
Art. 7	Definizioni: parametri edilizi	pag.	9
Art. 8	Definizioni: opere di urbanizzazione	pag.	9
Art. 9	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag.	11
Art. 10	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento	pag.	12
Art. 11	Disposizioni generali per aree per servizi pubblici - S -	pag.	13
Art. 12	Aree di verde pubblico attrezzato	pag.	17
Art. 13	Aree verdi di uso sportivo	pag.	18
Art. 14	Interventi e destinazioni d'uso ammesse - disposizioni generali	pag.	19
Art. 15	Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona A - - Edifici di particolare pregio ambientale e architettonico -	pag.	23
Art. 16	Aree a capacità insediativa esaurita "B"	pag.	33
Art. 17	Aree residenziali di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto: "C"	pag.	35
Art. 18	Impianti produttivi artigianali ed industriali - generalità "D"	pag.	40
Art. 19	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento	pag.	41
Art. 20	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - aree di		

	nuova edificazione - Zona D - S.U.E. 1, 10, 11, 15, 23	pag. 43
Art. 20 bis	Area per impianti produttivi, artigianali, industriali – Area di nuova edificazione - Zona D, subarea TL2 (S.U.E. 24)	pag. 46
Art. 21	Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e non confermati	pag. 49
Art. 22	Area produttiva per impianti relativi alla zona eliportuale - EEL	pag. 49
Art. 23	Aree destinate alla produzione agricola - Zona E -	pag. 50
Art. 24	Aree a verde e di salvaguardia ambientale e aree di futura espansione del centro abitato - Zona En -	pag. 60
Art. 25	Aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave - Zona IE -	pag. 61
Art. 26	Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti	pag. 62
Art. 27	Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale	pag. 64
Art. 28	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag. 70
Art. 29	Manutenzione ordinaria	pag. 70
Art. 30	Manutenzione straordinaria	pag. 73
Art. 31	Restauro monumentale	pag. 77
Art. 32	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 77
Art. 33	Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B - Generalità -	pag. 83
Art. 34	Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A	pag. 85
Art. 35	Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B	pag. 87
Art. 36	Interventi di demolizione	pag. 88
Art. 37	Interventi di nuova edificazione	pag. 89
Art. 38	Mutamento di destinazione d'uso	pag. 91
Art. 39	Distanze dai confini e tra fabbricati	pag. 92
Art. 40	Rettifiche di allineamenti	pag. 94
Art. 41	Bassi fabbricati - muri di recinzione -	

	muri di sostegno – disposizioni generali	pag.	95
Art. 42	Aree di parcheggio	pag.	97
Art. 43	<i>soppresso</i>		
Art. 44	Autorizzazione all’insediamento industriale e artigianale	pag.	98
Art. 45	Aree di dissesto	pag.	98
Art. 46	Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e L.1497/1939	pag.	99
Art. 47	Vincolo naturalistico ed ambientale	pag.	99
Art. 48	Deroghe	pag.	100
Art. 49	Norme in contrasto	pag.	100
Art. 50	Costruzioni temporanee	pag.	101
Art. 51	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag.	101
Art. 52	Domanda di concessione	pag.	102
Art. 53	Requisiti di abitabilità	pag.	105
Art. 54	Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni	pag.	106
Art. 55	Pozzi di captazione	pag.	107
Art. 56	Norme transitorie	pag.	107
Art. 57	Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum	pag.	108
Art. 58	Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa	pag.	108
-	Schede normative delle aree	pag.	122
-	Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art. 21 L.R. n° 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.	pag.	149

REGIONE PIEMONTE**PROVINCIA DI CUNEO****COMUNE DI MARENE****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**a seguito della Variante Parziale n. 28
ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.**

VARIANTI AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. 56/77e s.m.i.:

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. a) e b) APPROVATA con D.C.C. n° 19 del 15/06/98 (Variante n° 1)

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. c) APPROVATA con D.C.C. n° 11 del 04/02/99 (Variante n° 2)

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. a) ed f) APPROVATA con D.C.C. n° 47 del 02/08/99 (Variante n° 3)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 7 del 28/02/02 (Variante n° 4)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 8 del 28/02/02 (Variante n° 5)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 9 del 28/02/02 (Variante n° 6)

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. c) APPROVATA con D.C.C. n° 43 del 28/09/01 (Variante n° 8)

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. b) APPROVATA con D.C.C. n° 53 del 30/11/01 (Variante n° 9)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 41 del 04/11/2002 (Variante n° 10)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 42 del 04/11/2002 (Variante n° 11)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 45 del 16/06/2003 (Variante n° 12)

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. d) APPROVATA con D.C.C. n° 17 del 31/03/2003 (Variante n° 13)

VARIANTE NON VARIANTE c.8, lett. b) APPROVATA con D.C.C. n° 18 del 31/03/2003 (Variante n° 14)

VARIANTE NON VARIANTE c. 8, lett. a) APPROVATA con D.C.C. n° 19 del 31/03/2003 (Variante n° 15)

VARIANTE NON VARIANTE c. 8, lett. b) APPROVATA con D.C.C. n° 20 del 31/03/2003
(Variante n° 16)

VARIANTE NON VARIANTE c. 8, lett. a) APPROVATA con D.C.C. n° 21 del 31/03/2003
(Variante n° 17)

2^ VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA APPROVATA con D.G.R. n° 37-901 del 26/09/2005
(Variante n°18)

3^ VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA APPROVATA con D.G.R. n° 38-902 del 26/09/2005
(Variante n°19)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 2 del 14/02/2004 (Variante n° 20)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 31 del 14/09/2005 (Variante n° 21)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 53 del 18/11/2005 (Variante n° 22)

VARIANTE PARZIALE c.8 APPROVATA con D.C.C. n° 55 del 18/11/2005 (Variante n° 24)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 30 del 22/06/2007 (Variante n° 25)

VARIANTE PARZIALE c.7 APPROVATA con D.C.C. n° 31 del 22/06/2007 (Variante n° 26)

VARIANTE STRUTTURALE GENERALE IN CORSO DI APPROVAZIONE (D.C.C. n° 38 del 31/07/2007)

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

Art. 1 **Oggetto delle normative**

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

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 LL.RR. di modifica: n° 50/80, 17/82 e 70/91, tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11 della L.R. 56/77, mediante i contenuti normativi e prescrittivi richiesti dall'articolo 12.

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 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale 56/77, 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 concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, 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. n° 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 definitivo 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. 56/1977.

7 - Per gli interventi di cui all'art. 13, lettere a), b), c), d), f) della L.R. 56/77 vale quanto stabilito dall'art. 85 della stessa Legge.

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 della concessione o dell'autorizzazione;
- b. con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

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

3 - 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.

Art. 4 **Interventi soggetti a concessione, autorizzazione ed a denuncia di inizio attività**

1 - A norma dell'articolo 1 della Legge n. 10/77 e dell'articolo 48 della L.R. n. 56/77, il proprietario o l'avente titolo devono chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

2 - Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione, le manutenzioni ordinarie dei fabbricati e l'utilizzazione delle risorse naturali agricole per la conduzione dei fondi, salvo diversa prescrizione dettata da Normativa Regionale o Statale.

3 - Interventi soggetti a **concessione edilizia**:

- a. nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici. Sono esclusi gli edifici o parte di questi aventi funzione pertinenziale, come previsto all'art. 56 della L.R. 56/77 lett. g,
- b. ristrutturazione di edifici;
- c. variazione di destinazione d'uso dei fabbricati;
- d. demolizioni finalizzate alla ricostruzione;
- e. collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, stazioni di servizio;
- f. scavi e movimenti terra finalizzati ad una successiva attività costruttiva, discariche e reinterri;
- g. sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto di proprietà privata;
- h. apertura di strade, costruzione di ponti, esecuzione di opere di urbanizzazione primaria;
- i. costruzione di vani nel sottosuolo con esclusione di quelli aventi funzione pertinenziali o destinati ad autorimesse per i quali vale la relativa norma specifica;
- l. recinzioni aventi funzione non pertinenziale di fabbricati.
- m. costruzione di edicole funerarie e tombe di famiglia

- 4 - sono soggette ad autorizzazione i seguenti interventi:
- a. la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma 5 in merito alle procedure relative alla Denuncia di Inizio Attività;
 - b. le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali, fatte salve le disposizioni di cui al successivo comma 5 in merito alle procedure relative alla Denuncia di Inizio Attività;
 - c. l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
 - d. la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
 - e. la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali. Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purchè non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:
 - gli interventi tecnici al servizio di edifici esistenti;
 - le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51 L. R. 56/77;
 - le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.
 - manutenzione e ricostruzione di manufatti stradali già esistenti.

5 - Sono soggette a **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi dell'art. 4 Legge 04.12.1993 n° 493 così modificata dall'art. 2, comma 60 della Legge 23.12.1996 n° 662 ed integrata dall'art. 11, comma 1 della L. 23.05.1997 n° 135, i seguenti interventi:

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

Per quanto omissis valgono le disposizioni di Legge

6 - **Non** sono soggette a: **concessione, autorizzazione, Denuncia di Inizio Attività** le seguenti opere:

- a. le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente comma e consistenti nell'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- b. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;

- c. le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco, fatto salvo il successivo adempimento necessario;
- d. la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione di edifici.

7 - Si richiamano i disposti di cui alla Legge 1089/39 e della Legge 1497/39 facenti parte delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

8 - Qualunque sia il tipo di intervento, ogni operazione è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32, c. 5 e 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. in materia di eliminazioni delle barriere architettoniche.

Art. 5 Condizioni per il rilascio di concessioni

1 - Fatti salvi i casi gratuiti previsti dall'art. 9 della Legge 10/1977 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria-secondaria, nonchè al costo di costruzione.

2 - L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

3 - In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.01.1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

4 - Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo.

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

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

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

7 - 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 od in progetto, più di ml. 100 (cento), misurati dal confine più vicino.

Art. 6 – Parametri urbanistici

1. *Superficie territoriale* – St – vedi art. 22 R.E.

2. *Superficie fondiaria* – Sf – vedi art. 21 R.E.

3. *Indice di densità edilizia fondiaria* - (If) - vedi art. 26R.E.

4. *Indice di densità edilizia territoriale* – (It) – vedi art. 27 R.E.

Art. 7 – Parametri edilizi

1. *Altezza dei fronti della costruzione* - (Hf) – vedi art. 13 R.E.
2. *Altezza delle costruzioni* – (H) – vedi art. 14 R.E.
3. *Numero dei piani della costruzione* – (Np) – vedi art. 15 R.E.
4. *Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)* - vedi art. 16 R.E.
5. *Superficie coperta della costruzione* – Sc – vedi art. 17 R.E.
6. *Superficie utile lorda della costruzione* – (Sul) – vedi art. 18 R.E.
7. *Superficie utile netta della costruzione* - (Sun) – vedi art. 19 R.E.
8. *Volume della costruzione* – (V) – vedi art. 20 R.E.
9. *Rapporto di copertura* – (Rc) – vedi art. 23 R.E.
10. *Indice di utilizzazione fondiaria* – (Uf) – vedi art. 24 R.E.
11. *Indice di utilizzazione territoriale* - (Ut) - vedi art. 25 R.E.

Art. 8 Definizioni: opere di urbanizzazione

Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'articolo 51 della L.R. 56/77.

1. Urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti di impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

2. Urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- giardini, parchi pubblici, spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

3. Urbanizzazione indotta:

- parcheggi, sovrappassi e sottopassi;
- impianti di trasporto collettivo;
- mense pluriaziendali;

- impianti tecnici di smaltimento dei rifiuti solidi;
- sistemazione a verde, terrazzamenti e consolidamenti.

Art. 9 Osservanza dei valori parametrici ed 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, negli allegati quadri sinottici e nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo la capacità edificatoria, in termini volumetrici, è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.
- con intervento diretto di concessione edilizia per nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto, a destinazione residenziale terziaria, la capacità edificatoria, in termini volumetrici, è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
- Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso di aree diverse da quelle di cui al precedente punto, fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da percentuali di incremento edilizio.
- Interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto degli indici di densità fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento (art. 25 L.R.56/77).

- L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni. Pertanto, una volta usufruita tale possibilità, si intende preclusa l'utilizzazione di detti indici, sia fondiario che territoriale, per tutta la durata di validità del P.R.G.C. ed applicabili alla specifica zona.

Art. 10 Classi e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

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 e sottoclassi:

- a. Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:
 - a.1 disposizioni generali per Aree per servizi pubblici.
 - a.2 aree di verde pubblico attrezzato.
 - a.3 aree di verde di uso sportivo.

- b. Aree destinate ad usi residenziali:
 - b.1 aree a destinazione residenziale: disposizioni generali
 - b.2 aree di interesse ambientale di recupero urbanistico ed edilizio (Area A)
 - b.3 aree di capacità insediativa esaurita (Aree B)
 - b.4 aree di completamento e di sostituzione (Aree C)
 - b.5 aree di nuovo impianto (Aree C / S.U.E. / S.U.E.E.P.)

- c. Aree destinate ad impianti produttivi:
 - c.1 artigianali ed industriali - generalità-
 - c.2 aree di impianto esistente confermato (Aree D)
 - c.3 aree di nuovo impianto (Aree D /S.U.E. / E.C.O.)
 - c.4 aree di impianti esistenti non confermati (Tutte le aree)

- d. Aree agricole:
 - d.1 aree destinate ad attività agricole (Area E)
 - d.2 area agricola di salvaguardia ambientale (Aree En)
 - d.3 aree di rispetto

- e. Aree destinate alla viabilità ed accessibilità: viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale.

Art. 11 Disposizioni generali per Aree per servizi pubblici - S -

1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3, S4, S5) intese come nomenclatura di zona e/o comunque indicate con la simbologia SI, SC, SV, SP, SZ.

1bis - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale.

Gli interventi di costruzione di impianti in aree a servizi potranno anche essere affidati a privati, ad Enti pubblici e/o privati, consorzi di privati, ecc. mediante apposita convenzione nella quale siano precisati i modi e i tempi di esecuzione.

La proprietà della struttura realizzata seguirà la proprietà del sito su cui verrà a sorgere. Se l'area riveste la qualifica di urbanizzazione secondaria, da dimettere al Comune, la proprietà dell'area con la struttura sopra realizzate passeranno gratuitamente al patrimonio del Comune.

In tutti i casi trattandosi di aree a servizi vincolate dal vigente P.R.G.C., l'edificazione potrà essere autorizzata nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 seguente e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà privata.

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. 40 N.T.A. e dell'art. 29 R.E. in vigore.

2 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall'Ente Pubblico e nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C.; la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

2 bis - 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.

3 - La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, per la capacità insediativa, prevista secondo prescrizioni dell'art. 21 L.R. 56/77.

La superficie lorda di pavimento relativa a:

- impianti per attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dell'art. 3 del D.Lgs del 31.03.1998 n° 114;
- impianti per attività ricettive, case di riposo, assistenziali e alberghi la superficie lorda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Chiunque effettui interventi inerenti le attività di cui sopra dovrà dimostrare la dotazione minima di aree a parcheggio pubblico stabilita e commisurata all'area di

intervento che deve ritenersi il totale previsto per assolvere le prescrizioni di cui al citato art. 21 della L.R. 56/77.

4 - Nell'ambito delle aree residenziali soggette a S.U.E. dovranno essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi previste dal P.R.G.C.. L'Amministrazione potrà richiedere la monetizzazione, delle aree a servizi non indicate cartograficamente e solo per la parte eccedente la dotazione minima di mq. 15 per abitante insediabile, (mq. 2,5 per parcheggio + mq. 12,5 per parco. gioco e sport).

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

La dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di dette aree in presenza di S.U.E. deve intendersi a titolo gratuito per la quantità minima di mq. 25 per ogni abitante insediabile, anche se l'area non risulta individuata cartograficamente nel P.R.G.C.

In presenza di E.C.O.:

- in aree residenziali C la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio e la realizzazione delle infrastrutture di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 è limitata alle opere di Urbanizzazione Primaria (fognature, strade, acquedotti, illuminazione pubblica), così come previsto dall'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La realizzazione potrà avvenire, se richiesta dall'Amministrazione Comunale e riportato nella Convenzione, con esecuzione diretta da parte del richiedente la Concessione Edilizia o da parte dell'Ente Pubblico, in tal caso si dovranno versare gli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alle opere di Urbanizzazione Secondaria, verranno liquidate con il pagamento del relativo contributo ed il richiedente la Concessione Edilizia dovrà solo garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle

aree a parcheggio quantificati in mq. 25 per ogni persona teorica insediabile; di questa superficie almeno mq. 2,50 per persona dovrà essere reperita all'esterno della recinzione per l'uso pubblico e la differenza per raggiungere i mq. 25 per persona potrà essere monetizzata.

- In aree produttive artigianali ed industriali D, 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.

6 - Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e se ritenuto ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate.

7 - Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato a secondo degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali previsti dall'art. 25 c. 3, della D.C.R. 59-10831/2006, "Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio", che qui si riporta ed alla quale si rimanda per ogni singola verifica.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

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

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
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
G-CC4			
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo. (**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500. (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.			

Art. 12 Arete di verde pubblico attrezzato

1 - Sono le aree che cartograficamente risultano individuate con la sigla SV sottoclasse delle aree S, destinate alla formazione di aree di gioco e svago.

In queste aree sono ammesse:

- il verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto ed il riutilizzo di quelle già in loco con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente esistenti;
- le attrezzature di sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini, quali eventuali piste di pattinaggio o giochi da bocce scoperti o coperti, ecc.;
- le attrezzature per il gioco dei bambini di ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;

Art. 13 Aree verdi di uso sportivo

1 - Sono le aree cartograficamente individuate con la sigla S1, S2, S3, S4 di sottoclasse SV. In queste aree il Comune interverrà per la costruzione di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo.

Oltre a quanto prescritto sono all'art. 11 comma 2 e all'articolo 12, in dette aree sono ammessi:

- costruzione del sistema dei percorsi viari e pedonali, dei parcheggi o delle aree verdi;
- costruzione di edifici a servizio delle attività ammesse nelle zone;
- costruzione di impianti sportivi in genere.

2 - La progettazione e la realizzazione delle opere previste potrà anche essere affidata a privati singoli o consorziati, tramite una relativa convenzione che non potrà comunque prevedere nessuna futura acquisizione ai privati né di aree né di edifici o attrezzature fisse.

Art. 14 **Interventi e destinazioni d'uso ammesse**
- 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 e ad attività terziarie in genere.

2 - In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:

- a. le attività artigianali al servizio della persona o della casa, quali: sarti, calzolai e le attività tradizionalmente esistenti, tutte che non comportino più di 8 (otto) addetti;
- b. le attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 8 (otto) addetti, si intende "piccola produzione" quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi più di 200 mq. di superficie di calpestio;
- c. le attività terziarie in genere, ed in specie per le attività commerciali, il P.R.G.C. demanda ai piani di settore comunali la regolamentazione anche dimensionale degli interventi, limitandosi alla dichiarazione della generica ammissibilità delle attività commerciali e terziarie in ambiti residenziali.
- d. le attività commerciali sono regolamentate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.99 e della D.C.R. 563-13414/99.
- e. gli edifici o parti di essi, ad uso deposito - magazzino, al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale, ma sempre nell'ambito della stessa frazione geografica; comunque non si dovranno superare i 200 mq., oltre alla superficie di cui al punto b.;
- f. attività agricole non nocive esistenti all'atto di adozione del "Piano Preliminare", per coltivatori diretti o loro aventi causa in successione diretta, nell'ambito della famiglia diretta coltivatrice.

- g. in tutte le aree residenziali esistenti, di sostituzione o di nuovo impianto sono ammesse variazioni di destinazione d'uso di edifici rurali e/o civili in locali di ristoro, nel rispetto delle vigenti disposizioni del Piano Commerciale e fatte salve le disposizioni specifiche delle singole zone con la dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura prevista all'art. 21 L.R. 56/77.
- h. tutti i volumi chiusi da tre lati di fabbricati civili, ex artigianali o ex rurali verranno considerati cubatura a tutti gli effetti e pertanto è ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale, semprechè sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni specifiche delle singole zone.
- i. in tutte le aree residenziali e con le limitazioni di cui al successivo art. 15 per l'area A, è ammessa la costruzione di strutture leggere, aventi funzione pertinenziale nel solo caso in cui il volume delle medesime sia complessivamente contenuto entro il 20% del volume dell'edificio principale secondo quanto disposto all'art. 3, comma 1 e comma e.6 del D.P.R. n. 380/2001 con destinazione di riparo solare per autovetture, gazebo, pergola, serra e simili. Tali strutture dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati portanti in metallo o legno, dovranno essere aperti su tre lati, escluse le serre e coperte da teli, cannicciati, lastre di polycarbonato, lamiere e simili ed anche con tegole e coppi in laterizio, dovranno avere caratteristiche di temporaneità e pertanto dovranno essere facilmente smontabili, senza dover ricorrere alla demolizione e semplicemente appoggiate al suolo. Per tali strutture sono vietati i collegamenti alle infrastrutture fognarie, ed acquedottistiche, è permesso l'allacciamento alla linea elettrica. In sede di D.I.A. o permesso di costruire, per l'installazione delle predette strutture leggere dovrà essere accuratamente valutato il corretto inserimento ambientale nel contesto dell'area circostante e l'Autorità comunale preposta alle verifiche o la Commissione Edilizia, nel caso di permessi di costruire, potranno richiedere adeguamenti o miglioramenti del progetto presentato. Le strutture leggere dovranno sottostare alle norme sulle distanze dalle strade e dai confini di proprietà secondo quanto indicato negli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3 - Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti a. - b. - c.- d. - e. - f.- g. sono, dal punto di vista tipologico-edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero e sull'edificabilità, contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale coperta, simile alla norma delle preesistenze tradizionali.

3 bis) 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.

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.

4 bis) E' ammessa la realizzazione di locali accessori quali cantine e autorimesse ai piani terreni degli edifici residenziali con relativa esenzione dal calcolo della superficie utile lorda, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 18 del R.E. e con esclusione pertanto dal calcolo della cubatura dell'edificio, al fine delle verifiche dei parametri edificatori di zona con esclusione dei locali accessori che abbiano altezza utile interna superiore a m 2,50 che dovranno pertanto essere computati nella S.U.L. e quindi in cubatura.

5 - Requisiti dei sottotetti

Con l'entrata in vigore del R.E. e solo allora è ammesso, in tutte le aree del territorio comunale, l'utilizzo di sottotetti in presenza dei seguenti requisiti:

A) Locali abitabili

- a) Collegamento al piano con il vano scala o scala fissa.

- b) Altezza media interna m 2,40 calcolata dividendo il volume interno lordo (comprensivo delle murature interne) per la superficie interna lorda (comprensiva delle murature interne) degli spazi ad uso abitazione;
- c) Altezza minima m 1,60;
- d) Altezza media interna m. 2,20, calcolata come sopra, per i locali accessori.
- e) Altezza minima interna m. 1,40 per i locali accessori;
- f) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- g) Il volume così ricavato concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona;
- h) L'utilizzo di detti locali non concorrerà al conteggio del numero dei piani;
- i) Attestazione dell'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità relativo ai locali abitabili.

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

- B) Locali non abitabili destinati ad utilizzo di depositi, ecc.
 - a) Collegamento al piano con il vano scala;
 - b) Altezza media dei locali m. 2,20, calcolata come precisato alla lettera b), punto 1);
 - c) Altezza minima m 1,40;
 - d) Rapporto aero/illuminante non inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento;
 - e) Il volume così ricavato concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona;
 - f) L'utilizzo di detti locali non concorrerà al conteggio del numero dei piani;

- g) Attestazione dell'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per il rilascio del certificato di agibilità.

C) Volumi Tecnici

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

Art. 15 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona A - Edifici di particolare pregio ambientale e architettonico.

Zona A o zona centrale

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 - 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.

Agli edifici ed aree comprese nel perimetro di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., i Piani di Recupero saranno sottoposti al parere preventivo vincolante della Commissione Regionale Centrale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

2 bis – Le attività commerciali sono regolamentate da apposita delibera C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.99 e della D.C.R. 563-13414/99.

3 - Gli interventi di demolizione e ricostruzione entro la sagoma indicata con linea a tratteggio, ove ammessi dalla specifica tavola, verranno autorizzati previo parere vincolante della **Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008** e potranno comportare modesti aumenti volumetrici per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali soltanto entro tale sagoma, nel rispetto della altezze massime esistenti, fatti salvi eventuali adeguamenti ai minimi di legge che non comportino comunque sopraelevazioni complesse del fabbricato superiori a m. 1,00.

In questa area, gli obiettivi prioritari sono:

- 1.1. il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio urbanistico esistente;
- 1.2. il risanamento ed il riuso del patrimonio esistente;
- 1.3. il decoro dell'ambiente;
- 1.4. la sistemazione delle aree libere ed accessorie;
- 1.5. l'accessibilità all'assetto della viabilità;
- 1.6. disposizioni accessorie;
- 1.7. area destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica;
- 1.8. modalità di intervento nell'area assistenziale pubblica.

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

In tutto il territorio comunale per gli edifici di particolare pregio ambientale e architettonico individuati in cartografia, sono ammessi esclusivamente il restauro monumentale, nonchè il restauro e risanamento conservativo, e sono soggetti ai pareri della **Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n. 32 del 01/12/2008** o della competente Soprintendenza per immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39.

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.

La fascia di vincolo ambientale indicata cartograficamente relativa alla cascina S. Antonio deve intendersi estesa all'intera area di pertinenza delimitata con recinzione in muratura (anche se in difformità con l'individuazione cartografica).

1 - È sempre consentito nel rispetto della normativa di intervento, prevista nell'apposita tavola cartografica, la trasformazione di edifici rurali attivi e rurali residui in:

- depositi non agricoli (purché non nocivi e pericolosi), (autorimesse, magazzini, ecc.),
- locali per il commercio, per l'artigianato di servizio non molesto,
- locali per attività terziarie,
- edifici residenziali.

2 - Le strutture rustiche di origine rurale isolate, potranno essere recuperate come pertinenza accessoria, a varia destinazione, degli edifici principali a loro collegati.

3 - Con specifica delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., il Comune può individuare immobili o complessi edilizi con le relative aree di pertinenza dove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di un piano di recupero.

4 - In tali ipotesi, gli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di Piani di Recupero e sino alla loro approvazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

5 - La demolizione e la relativa ricostruzione degli edifici esistenti potrà avvenire solo ove ammessa dalla cartografia del P.R.G. e previo parere della Commissione **locale**

per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008, non si potrà superare comunque la volumetria e l'altezza degli edifici preesistenti.

6 - In caso di ricostruzione può essere ammissibile, per adeguamenti ai minimi di legge e nella misura strettamente necessaria a ciò innalzare le quote dell'intradosso dell'ultimo solaio abitabile per un massimo di m. 1,00 dalla quota preesistente, per solai orizzontali o l'altezza media nel caso di solai inclinati.

7 - Sono esclusi, e quindi derogati dalla citata disposizione, gli interventi ricadenti nell'area destinati ad attrezzature assistenziali pubbliche ed individuati cartograficamente nelle tavole del P.R.G.C.

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

1.2. 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.

- Edifici sottoposti a tutela del D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 – Restauro monumentale;
- Edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo;
- Edifici residenziali con interventi ammessi a manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Edifici residenziali con intervento limitati alla demolizione senza ricostruzione;
- Edifici residenziali con interventi ammessi di ristrutturazione edilizia (di tipo A) senza aumento di volumetria e sui quali non trova applicazione l'art. 3 c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/01;

- Edifici residenziali con interventi ammessi di ristrutturazione edilizia (di tipo B) con possibilità di ampliamento.

Per questi ultimi è ammesso l'ampliamento della superficie complessiva residenziale (S.c.r.) sino ad un massimo del 20% con limite massimo di m³ 100,00 di volumetria, da concedersi una-tantum esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionale.

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

- Edifici residenziali con interventi ammessi di demolizione e ricostruzione con vincolo della volumetria preesistente;
- Edifici residenziali con interventi ammessi di demolizione e ricostruzione entro la sagoma indicata a tratteggio.

2 - 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.

3 - 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, fatti salvi i diritti di terzi. Restano escluse da tale possibilità gli edifici sottoposti ad interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A.

4 - Tutti i volumi chiusi da tre lati, compresi o facenti parte integrante di fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali verranno considerati cubatura a tutti gli effetti e pertanto è ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale, semprechè sussistano i requisiti igienico-sanitari con esclusione degli edifici vincolati ad interventi di restauro monumentale o restauro e risanamento conservativo.

5 - I bassi fabbricati, nell'intento di migliorare la situazione planimetrica ed urbanistica, potranno essere demoliti e ricostruiti con forme, tipologie e materiali tipici delle costruzioni esistenti nella zona A, garantendo un rapporto 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.”

L'installazione di strutture leggere come definiti all'art. 14 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 - Le superfetazioni potranno essere eliminate.

7 - I volumi interrati non concorrono al conteggio dei volumi né alle disposizioni sulla distanza dai confini.

1.3. 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 e, se necessario sotto l'aspetto della sicurezza, ordinare al proprietario l'esecuzione delle opere che risultano indispensabili per eliminare gli inconvenienti di natura statica e di pericolo, di degrado e la mancanza di rispetto dei valori ambientali.

2 - 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.

3 - In particolare i tetti saranno realizzati in coppi alla piemontese, le finestre e le porte-finestre dovranno essere protette con persiane " a gelosia" in legno **o scuri**, gli intonaci realizzati alla piemontese tipici della zona.

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

5 - Il colore delle pareti esterne dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità all'apposito Piano del Colore, definito dall'Amministrazione Comunale.

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

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

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

8 - Negli edifici a 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.

1.4. 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 della pavimentazione e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà provvedere altresì

all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenuta in sede di rilascio della concessione incompatibile con l'ambiente.

2 - E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e salve le norme di cui all'apposito articolo.

3 - I muri di recinzione dovranno essere costruiti con materiali, tipologie e forme consoni all'ambiente, saranno comunque esclusi tassativamente quelli eseguiti con elementi prefabbricati cls. armato.

1.5. L'accessibilità all'assetto della viabilità.

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

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

3 - Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i casi, i 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 della concessione.

1.6. Disposizioni accessorie

1 - Nell'area di interesse ambientale sono ammessi interventi diretti con concessioni singole salvo i casi di ricorso al Piano di Recupero.

1.7. Area destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica.

- 1 - In deroga a quanto sopra descritto e nell'interesse collettivo viene individuata cartograficamente l'area destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica denominata "area a servizi SC4".
- 2 - Il P.R.G.C. individua cartograficamente l'area denominata SC 4.
- 3 - Detta area è destinata ad attrezzatura assistenziale pubblica.
- 4 - In tale area sono consentiti ampliamenti di volume sino ad un massimo del 60% delle consistenze fabbricative fuori terra esistenti.
- 5 - La Concessione Edilizia dovrà essere rilasciata previo parere di cui all'ultimo comma art. 49 della L.R. 56/77.

1.8. Modalità di intervento nell'area assistenziale pubblica.

- 1 - Oltre a quanto già richiamato ai punti 1.1. - 1.2. - 1.3. - 1.4. - 1.5.- 1.6. si sottolineano gli assetti qualitativi dei caratteri formali, nonché qualitativi dei caratteri materiali e dei colori.
- 2 - L'assetto qualitativo degli interventi ammissibili, deve essere progettato unitariamente per tutta l'area normativa.
- 3 - Debbono essere considerati e valutati i caratteri formali delle preesistenze dell'intorno.
- 4 - 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.

- 5 - 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.
- 6 - 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 **concordati con l'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 **preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale**, i serramenti presenti verso gli spazi interni potranno essere realizzati con materiali diversi purché aventi colori **concordati con l'U.T.C.**, e con esclusione assoluta dell'alluminio anodizzato oro;
 - e. è 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 in coppi con materiali di diverse caratteristiche;
 - f. 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.
 - g. in deroga si prescrive che le distanze dai confini valgono, per l'area qui considerata, le disposizioni del Codice Civile. I fabbricati avranno quindi possibilità di ampliamento in elevazione per un massimo di piani due fuori terra. Fermo il resto per quanto prescritto per la zona.

Art. 16 Aree a capacità insediativa esaurita "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 - Il Comune può comunque provvedere, mediante Variante al P.R.G.C. alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, di aree verdi, di isolati e di arredo urbano, ai sensi della Legge 03.01.1978 n° 1 art. 1 e le variazioni di nuove previsioni sopra richiamate se non comportano necessità di Varianti al P.R.G.C. divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

4 - 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;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;

g. ristrutturazioni:

- ristrutturazioni di tipo A;
- ristrutturazioni di tipo B

Nelle ristrutturazioni di tipo B sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della superficie complessiva residenziale esistente; tali ampliamenti sono consentiti 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.

Sono ammesse in esecuzione di ristrutturazioni di tipo B, realizzazioni di locali mansardati ai piani sottotetto che potranno essere dichiarati abitabili, se le altezze interne da pavimento a soffitto ed il rapporto illuminante pavimento/abbaino risponderanno alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione. I volumi così recuperati concorreranno nel conteggio per il rispetto degli indici massimi di zona e degli ampliamenti massimi sopracitati.

h. 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.

E' ammesso il recupero di volume con il cambio della destinazione d'uso preesistente con l'esclusione delle superfetazioni nonché delle pertinenze ed accessori separati dall'edificio principale.

Disposizioni generali.

5 - Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni per la realizzazione di autorimesse in funzione della residenza di cui all'apposito articolo.

6 - 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.

7 - Le attività commerciali sono regolamentate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.99 e della D.C.R. 563-13414/99.

Art. 17 Aree residenziali di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto: " C "

Aree residenziali di completamento e di sostituzione

1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

2 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione singola, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi ove cartograficamente individuati.

- 3 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.
- 4 - Sono conteggiati nella cubatura ed al fine del calcolo del volume i magazzini, locali di sgombero, ecc., inseriti nel fabbricato oggetto di intervento, con le esclusioni di cui al c. 4 bis dell'art. 14 delle presenti N.T.A.
- 5 - In tutte le zone C, solo nel caso specificatamente richiesto dall'Amministrazione Comunale che dovrà pronunciarsi con apposita Delibera di Consiglio, sono ammesse edificazioni con allineamenti preesistenti e/o fili stradali per realizzare continuità di fabbricati per specifici interventi di realizzazione porticati od esigenze particolari per viabilità pedonali e/o spazi di sosta, mercati, ecc.
- 6 - In tutte le aree C sono ammessi, oltre al commercio, come sopra precisato, anche i complessi ricettivi e per lo svago.

Le attività commerciali sono regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.99 e della D.C.R. 563-13414/99.

- 7 - “Le aree residenziali C1, C2 e C4 sono edificabili nei seguenti limiti:
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a m^3/m^2 1,10 per le aree residenziali contraddistinte con la sigla C1, C2 e C4;
 - l'altezza degli edifici per le aree residenziali C non potrà essere superiore a m 8,80, per un totale di due piani fuori terra, misurati all'estradosso dell'ultimo solaio 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.. Tale norma avrà effetto attuativo con l'entrata in vigore del Regolamento Edilizio.
 - Il rapporto di copertura totale non potrà essere superiore al 40% per tutte le aree residenziali C”.

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

- piani fuori terra n. 2 (due);
- altezza massima m. 7,50 dalla linea di gronda;
- altezza massima m. 8,80 dall'estradosso dell'ultimo solaio così come definito all'art. 13, c. 3 del Regolamento Edilizio,
- distanza dai confini sul lato opposto alla piazza m. 5,00;
- distanza dai confini sui lati perpendicolari alla piazza secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art 9 D. M. 1444/68;
- distanza dal sedime pubblico secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art 9 D.M. 1444/68;
- sistema di costruzione a tipologia continua;
- rapporto di copertura 50%;
- indice di fabbricabilità fondiaria m^3/m^2 2,50;
- destinazioni d'uso ammesse: piano terra riservato ad attività connesse con artigianato, di servizio alla persona e attività commerciali, terziarie e ricettive, residenziali o accessorie alla residenza;
- piano primo: abitazione e quanto ammesso nella zona C.

8 bis - L'area individuata nella zona C2 con tratteggio continuo è destinata a verde privato: in essa non sono ammissibili interventi di edificazione salvo le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Aree residenziali di nuovo impianto.

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

10 - Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio viene realizzato con strumenti esecutivi ove cartograficamente individuati. Gli strumenti esecutivi interessanti tali aree sono: i piani esecutivi di iniziativa privata e/o convenzionata (S.U.E., S.U.E.E.P., E.C.O., ecc.)

11 - La sub-area già a S.U.E.E.P. ora a S.U.E. in area C1 verrà attuata con Strumento Urbanistico Esecutivo realizzato dai privati.

Restano ferme per la predetta sub-area gli standards urbanistici e prescrizioni della zona C1.

12 - 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.

13 - Nella formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e/o E.C.O. dovrà essere rispettata la dotazione minima di servizi prevista dall'art. 21 L.R. 56/77.

Complessivamente m^2 25 ogni persona insediata.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, in alternativa alla sopraccitata dismissione, monetizzare parzialmente dette superfici, per la parte eccedente la dotazione minima di m^2 15 per abitante insediabile, (m^2 2,5 per parcheggio + m^2 12,5 per parco gioco e sport).

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

- Volume dei fabbricati misti m^3 90 per ogni persona;
- Volume fabbricati esclusivamente residenziali m^3 75 per ogni persona;

15 - Le previsioni di disegno di dettagli operati dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per la posizione delle aree a servizi e per l'arredo urbano, può subire variazioni in sede di

formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

16 - Le aree di sostituzione e di nuovo insediamento di cui al precedente punto, sono edificabili, previa approvazione di specifici strumenti esecutivi o concessione edilizia singola, per usi residenziali, commerciali ed artigianali di servizio.

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

18 - Il rapporto di copertura totale, in presenza di P.E.C. o P.E.E.P. e/o E.C.O., non potrà essere superiore a 40%.

19 - In tutte le aree C sono ammessi interventi di edificazione ad uso residenziale, commerciale ed artigianale di servizio non nocivo e non molesto.

L'area C4, essendo di nuovo impianto, potrà essere edificata solamente previa autorizzazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata con gli indici e rapporti sopra richiamati.

Disposizioni accessorie

20 - In tutte le aree individuate in cartografia con il simbolo "C" saranno ammessi ampliamenti per miglioramenti igienico-sanitari-funzionali pari al 20% della superficie complessiva residenziale di edifici esistenti.

Detti incrementi potranno essere concessi "una-tantum" anche in eccedenza agli indici di fabbricabilità di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle fasce di rispetto.

Art. 18 Impianti produttivi artigianali ed industriali- generalità "D"

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

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

2 - Nelle aree di cui ai tre casi sopra individuati 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;
- alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario e/o custode, con superficie utile massima di m² 200.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20%;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- immagazzinaggio a servizio del Commercio;
- attività di commercio sia al minuto che all'ingrosso.

3- Le attività commerciali sono regolamentate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.99 e della D.C.R. 563-13414/99.

4 - In tutte le aree a destinazione produttiva D è ammessa l'installazione di strutture leggere, come definite all'art. 14 delle presenti N.T.A.

Art. 19 **Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento**

1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistente e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con permesso a costruire interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

Qualora in tali aree sussistano aziende a rischio di incidente rilevante di cui al D.P.R. 17.05.1988 n. 175, al D.L. 08.01.1996 n. 5 e al D.L. 06.09.1996 n. 461, nonché 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.

2 - Ogni intervento dovrà essere verificato come segue:

- a. l'area coperta dagli edifici, in totale non sia superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie fondiaria.
- b. l'altezza massima degli edifici nelle aree D viene stabilita in m 10, salvo diversa indicazione per sub-aree specifiche, ed esclusa l'area D2 dove viene prescritta un'altezza massima di m 8,00;
- c. altezze superiori potranno essere edificate solo per limitate e particolari sovrastrutture per impianti tecnici; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza del fabbricato oggetto di intervento diminuita di m. 5.
- d. per ogni intervento edificatorio dovrà essere reperita nel lotto, un'area pari al 10% della superficie fondiaria occorrente per l'intervento stesso, da destinarsi a parcheggi e verde privato.

- 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.
- f. Nelle aree produttive artigianali ed industriali "D" il corridoio per le infrastrutture viarie dovrà avere una larghezza di m 12,00 comprendente percorsi veicolari, pedonali, isole e/o parcheggi e sarà così costituita:
 m. 7,00 per urbanizzazione primaria (strade);
 m. 5,00 per aree a servizio di cui all'art. 21, c. 1 e 2 della LR 56/77 e s.m.i.
 La larghezza di detto corridoio potrà essere ridotto a m 9,50 nel caso di assoluta e comprovata impossibilità di esecuzione per la presenza sul tracciato di fabbricati, manufatti, opere d'arte, ecc.
 La deroga, valutata caso per caso, potrà essere concessa in sede di approvazione dei S.U.E.

3 - Nell'area D5 e D4 sono ammessi interventi con permesso a costruire ed anche soggetti a vincolo di convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 per garantire l'organizzazione delle infrastrutture dell'area stessa, nonché vincoli a S.U.E. così come previsto al successivo art. 20.

4 - Nella 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 a costruire subordinata all'approvazione e sottoscrizione di una convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.

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 m² 1.000 per tutta la sub-area Dr1.

Per le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici valgono le disposizioni di cui agli artt. 27 e 39 delle N.T.A.

I piani fuori terra massimi consentiti sono 3 per un'altezza massima di m. 10,50 misurati all'intradosso dell'ultimo solaio.

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, escluse le pertinenze, superfici di volumi tecnici, superfici di adeguamento ai piani, porticati e terrazzi, magazzini, ecc., il tutto come precisato al punto 3 dell'art. 11 delle N.T.A.

E' ammessa, dove ritenuto dall'Amministrazione Comunale, la monetizzazione di parte delle aree a servizio di cui al presente comma.

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

Per quanto qui non previsto valgono le N.T.A. in vigore.

5 - Con riferimento al precedente art. 11 le aree a servizi pubblici individuate in cartografia non potranno comunque essere monetizzate.

Art. 20 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali- Aree di nuova edificazione - Zona D - S.U.E. 1, 10, 11, 15, 23

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

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

3 - Nell'area D1 e nel SUE 1 dell'area D2, al fine di migliorare l'inserimento ambientale dei nuovi edifici in relazione alla posizione di dette aree in fregio al tessuto urbano del concentrico abitato, dovranno essere adottati idonei accorgimenti progettuali

volti ad una migliore qualificazione urbana. Dovranno pertanto essere adottati accorgimenti atti a mitigare l'impatto dovuto all'utilizzo di eventuali strutture prefabbricate con l'adozione di tipologie costruttive e materiali di finitura idonei ad evitare un eccessivo impatto visivo tra le caratteristiche degli edifici residenziali e le caratteristiche degli edifici produttivi.

- 4 - Nella sub-area "Dr2" sono ammessi impianti terziari per attività di:
- Ristorazione collettiva mediante la gestione di mense, spacci ed esercizi pubblici con la preparazione e distribuzione di cibi bevande e pasti preconfezionati .
 - Lavanderie, stirerie e loro gestione per l'igiene collettiva nonché organizzazione imprenditoriale per la costituzione di imprese esercenti attività di sanificazione disinfezione civile ed industriale ed attività affine.
 - Laboratori di analisi, di diagnosi e simili ivi compresa la diagnostica radiologica.
 - Uffici e studi attrezzati per la gestione dell'attività ammessa nell'area.
 - Alloggi per la residenza dei custodi ed operatori addetti nell'area, accoglienza temporanea o residenza per ospiti di natura anche alberghiera.
 - Stoccaggio e deposito per attrezzatura sanitaria e prodotti di natura farmaceutica.
 - Attività di noleggio, macchinari ed attrezzature.
 - Commercializzazione di prodotti farmaceutici, sanitari e di ingegneria clinica nonché di sistemi informatici.
 - Attività per la formazione di personale specializzato nel campo farmaceutico e sanitario.

La sub area Dr2 potrà essere edificata con i seguenti parametri:

- L'edificazione potrà avvenire con permesso a costruire previo approvazione di S.U.E.
- Il rapporto di copertura degli edifici, in rapporto alla superficie fondiaria non dovrà superare il 50%
- I piani fuori terra consentiti n° 3
Altezza massima dei fabbricati m 10,50 misurati all'intradosso dell'ultimo solaio.

- 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. 563-13414/99 e D.C.R. n 347-42514 del 23/12/2003.
- Le aree a servizi individuate in cartografia SZ con il n° 61, 65, 66, 67 e 68 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.
- I fabbricati dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali consoni alla zona.
- La residenza per gli operatori della sub area Dr2 non dovrà superare la misura massima del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.
- Sono ammessi uffici per le attività della sub area nella misura del 5% della superficie coperta ammissibile degli edifici.

5 - Nell'area D5 i proponenti il S.U.E. 19 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 dell'Amministrazione Provinciale.

Per consentire quanto sopra le aree a servizio "SZ n° 69" e "SZ n° 71" sono vincolate nel loro posizionamento cartografico e quindi non potranno essere rilocalizzate in sede di autorizzazione del S.U.E.

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

Per l'area D5 oggetto di Variante dovrà essere inoltre realizzata un'idonea fascia a verde, con cortina alberata lungo il perimetro interno dell'area, quale fascia di rispetto ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i

Art. 20 bis Area per impianti produttivi, artigianali, industriali
– Area di nuova edificazione – Zona D, subarea TL2
(S.U.E. 24)

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

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

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

a) Sono ammesse le seguenti attività:

- attività commerciali per vendita in sede fissa con superficie sino a 150 m²;
- attività commerciali per vendita all'ingrosso;
- esposizioni di merci di ogni genere;
- attività di somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavole calde, pizzerie ristoranti, ecc.) e attività ricettive (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc.);
- attività di magazzino, stoccaggio, logistica e distribuzione di prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali, per l'agricoltura e per le attività produttive in genere, purché non nocive e non moleste;
- attività di noleggio macchine, attrezzature, veicoli, ecc., rimessaggio di veicoli, ecc.;
- attività di supporto al commercio;
- servizi sociali e attività di supporto alla persona;
- attrezzature varie (sanitarie, sportive, tempo libero, palestre, ecc.);
- uffici e studi professionali, ambulatori medici, ecc.;
- attività finanziarie, banche, assicurazioni, ecc.
- sedi istituzionali e rappresentative;

- attività artigianali non nocive e non moleste collegate e di supporto all'attività di commercio principale o alle attività ammesse di cui sopra;
- abitazioni per il custode e/o il proprietario nei limiti sotto indicati;
- 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. 58 delle presenti norme, ambito perimetrato ed individuato cartograficamente della tavola di zonizzazione del P.R.G.C. con la sigla TL2/c;

b) l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario per le attività non ricettive e non residenziali: 50% verificato sull'intera area soggetta a S.U.E.;
- densità volumetrica fondiaria per la residenza: m^3/m^2 0,40
- altezza massima alla gronda: m 10,00
- distacchi dai confini: m 5,00 – art. 39 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662): m 17,00 – art. 27 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165): m 10,00 – art. 27 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area: - art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici: m 10,00 – art. 39 N.T.A.

c) 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 ambientale e sulla viabilità secondo quanto previsto dall'art. 27 della D.C.R. 59-10831/2006, nonché uno studio di impatto economico ambientale a norma dell'art. 16, comma 2 della citata Delibera, dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo art. 58.
- 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.
- Dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 s.m.i.
- Per le strutture aventi destinazione d'uso connesse al ristoro e alla ricettività (bar, ristoranti, alberghi, bed & breakfast) la dotazione di aree a servizi dovrà essere commisurata alla dotazione di superficie lorda di pavimento, così come precisato all'art. 11, c. 3, p. 2 delle N.T.A.

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

Art. 21 **Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e non confermati**

1 - Le aree relative agli impianti non confermati, sia quelle individuate cartograficamente nella zona E (produttiva-agricola) sia quelle non individuate, ma esistenti ed attive alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C., siti sul territorio Comunale, fatte salve le norme di igiene antinquinamento relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che gli impianti possano, una-tantum, essere soggetti ad interventi di:

- ampliamento nella misura massima corrispondente al 50% della superficie utile con un minimo di 200 m² di superficie utile e con un massimo di m² 500.
- Il rapporto di copertura massima complessivo non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

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

Art. 22 **Area produttiva per impianti relativi alla zona eliportuale-EEL**

1 - L'area della zona "EEL" è destinata ad insediamento di strutture ed infrastrutture per l'eliporto.

2 - In essa sono ammessi interventi per l'edificazione di strutture destinate al ricovero di elicotteri ed attrezzature relative previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che comprenda l'intera area eliportuale.

- 3 - Sono ammesse infrastrutture di collegamento ed a servizio delle strutture principali.
- 4 - L'area coperta degli edifici in totale non potrà superare il 10% dell'area ad essi asservita (Superficie fondiaria).
- 5 - Altezza delle strutture m. 10. Qualora per modeste sovrastrutture relative agli impianti tecnici dei fabbricati si superi detta altezza la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura, dedotti m. 5.
- 6 - Spazi di sosta, di parcheggio e di verde per servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie, come previsto dall'art. 21 L.R. 56/77.
- 7 - Alloggio del proprietario e del custode con indice di volumetria pari allo 0,40 m^3/m^2 , superficie utile abitativa massima m^2 200 oltre le pertinenze.
- 8 - Uffici in misura non superiore al 5% del rapporto di copertura, come previsto al punto 4 che comunque dovrà essere sempre garantito con qualsiasi struttura.
- 9 - Per le nuove edificazioni dovrà essere rispettato l'arretramento di almeno m.10,00 dal ciglio della scarpata naturale, così come richiesto dalla Relazione Geologico Tecnica.

Art. 23 Aree destinate ad attività agricola - Zona E

- 1 - In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con

i vincoli esistenti o futuri, nonché l'eventuale impianto di strutture nuove per aziende agricole anche di nuova formazione.

- 2 - Nell'area agricola sono ammessi:
- a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici rurali, ex-rurali e comunque edificabili esistenti;
 - b. nuove costruzioni residenziali agricole esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, alle condizioni generali espresse successivamente;
 - c. l'incremento della superficie complessiva esistente di abitazioni esclusivamente residenziali, in misura non superiore al 20% concessa una-tantum; tale incremento di superficie è concesso solamente in funzione di miglioramenti igienico-sanitari (formazione di servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m 2,70 e miglioramenti funzionali);
 - d. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura, quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, secondo i limiti e le disposizioni seguenti;
 - e. cambiamenti di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale realizzabile esclusivamente da residenti, per un massimo di 100 m² utili, non più ampliabili, solo con riuso di edifici esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme (progetto preliminare) che risultano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole in base agli accertamenti della Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n. 63 e s.m.i.; tale norma è al solo fine di permettere la formazione di nuove aziende artigianali consentendo alle medesime la definizione di una sede iniziale adeguata, se pur minima;
 - f. demolizione e ricostruzione di edifici irrimediabilmente degradati, inagibili e staticamente non recuperabili, certificati da perizia asseverata di tecnico abilitato 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, 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 occorrente per il rispetto delle distanze stesse.

- g. in tutte le zone agricole E sono ammesse, nel rispetto dell'art. 25 cc. 10-11 L. R. 56/77, trasformazioni d'uso di fabbricati rurali esistenti abbandonati e non più necessari ed adibiti ad uso civile in locali di ristoro e ricettivi con dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura di 80% della superficie lorda di pavimento della struttura ricettiva, come previsto all'apposito articolo delle presenti N.T.A.. Il recupero dei fabbricati rurali esistenti deve intendersi per i corpi di fabbrica uniti ai principali intesi come tali il nucleo comprendente l'ex abitazione del conduttore del fondo e con esclusione di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato e con l'esclusione di tettoie aperte isolate.
- h. in tutta la zona E è ammesso, per i fabbricati esistenti e che non rispondono alle caratteristiche di ruralità di cui alla Legge n.° 133 del 26.02.1994 e che sono regolarmente iscritti al N.C.E.U., oltre alla ristrutturazione delle parti residenziali esistenti, il recupero alla residenza delle porzioni di fabbricati non residenziali, quali stalle con soprastanti fienili che siano adiacenti alla parte residenziale esistente e che possono essere definiti volumi chiusi da tre lati con la tassativa esclusione delle tettoie, capannoni e magazzini isolati;
- i. è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi;
- l. è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a norma dell'apposito articolo;
- m. sono ammessi ambulatori di medicina veterinaria con annessi locali per la stabulazione degli animali sottoposti a terapia, nonché alloggio per il proprietario fatte salve le disposizioni dell'art. 25, c. 3 della L.R. 56/77, con superficie utile residenziale non superiore a m² 200;
- n. in tutte le aree a destinate all'attività agricola E è ammessa l'installazione di strutture leggere, come definite dall'art. 14 delle presenti N.T.A.

- o è ammessa la variazione di destinazione d'uso dell'edificio posto in Località Sperina Alta, sul terreno censito a catasto al Foglio 11 mappale 11, individuato cartograficamente con l'apposito simbolo nella tavola di zonizzazione del P.R.C.C., che attualmente ospita un caseificio aziendale agricolo, per la realizzazione di un caseificio artigianale, per la trasformazione di latte di produzione locale, con limite massimo di m² 200 di superficie utile.

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

Non sono ammesse altre destinazione per il suddetto edificio che nel caso di cessata attività del caseificio dovrà essere ricondotto alle attività ammesse dal presente art. 23.

3 - La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- agli imprenditori agricoli ai sensi della Legge 09/05/75 n° 153 e 10/05/76 n° 352 e della L.R. 12/05/75 n. 27 e 23/08/82 n. 18 anche quali soci di cooperative.
- ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al comma precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo.
- agli 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 successiva modificazione e integrazione della lett. m, 2° comma, art. 25 L.R. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

4 - La concessione all'edificazione di infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature agricole nell'apposita zona può essere ottenuta dai soggetti, singoli od associati elencati al punto 3. Inoltre, la costruzione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli può essere effettuata da chiunque abbia titolo e dimostri che l'edificazione avviene in funzione, e con dimensionamento

proporzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata, interessata e comunque configurabile come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

5 - Il rilascio della concessione per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato:

- all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti dell'articolo 25 della L.R. 56/77; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare;

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 mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: m^3 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 m^3 per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 m^3

7 - Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto documentate dalla tavola di P.R.G.C.

8 - Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore. Si richiamano, in quanto applicabili, i

disposti di cui all'art. 25 della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

Per le strutture produttive di m 10,00.

11 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e comunque sono ammesse sovrastrutture per impianti tecnici o particolari e limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola la cui altezza sia superiore a m.10,00 (silos, ecc.) in tal caso si dovrà osservare la distanza dai confini pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui all'apposito articolo.

12 - Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, da cava o da torbiera e trasformazioni di uso incompatibili con la destinazione agricola ed i parametri edificatori.

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 aperte. 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 - Ai fini delle definizioni del volume edificabile, per nuove aziende agricole, è ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. È 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 - Interventi per attività di agriturismo, disciplinati dalla L.R. 22.02.1977 n. 15 e 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 agricola non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

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

19 - Il rapporto stabilito quale indice di autoapprovvigionamento alimentare per la determinazione del peso vivo massimo allevabile in un insediamento zootecnico per allevamento è stabilito in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, compreso nei confini comunali e nei territori dei comuni confinanti. Oltre tale limite l'allevamento è da ritenersi intensivo.

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

dove a = carico bestiame peso vivo ammesso per ettaro

b = periodo di stazza del bestiame sul territorio comunale

c = anno solare

x = carico bestiame peso vivo consentito

20 - I terreni in proprietà od in affitto e condotti direttamente dall'azienda agricola, situati sul territorio dei comuni contermini al comune di Marene concorreranno, al fine del calcolo dell'autoapprovvigionamento, per la quota del 30% della loro superficie.

Resta stabilito che almeno il 70% della superficie necessaria per garantire l'autoapprovvigionamento sia situata sul territorio del comune di Marene.

21 - I terreni siti nel territorio del comune, produttivi agricoli e condotti in affitto, verranno considerati utili per il conteggio dell'autoapprovvigionamento ai fini di edificazione di nuove strutture aziendali, purché venga prodotto contratto di affitto della durata minima di anni 3 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente la concessione.

22 - Le stalle del tipo familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle attive che su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono ammesse dai confini delle zone residenziali e produttive del concentrico come segue tenendo conto che quando tale rapporto teorico viene superato, gli allevamenti si intendono del tipo intensivo ed industriali e come tali non potranno essere ammessi in modo generalizzato sul territorio agricolo:

- per bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame
 - m 100 dalla delimitazione delle zone residenziali, artigianali e terziarie del concentrico;
 - m 20 dall'abitazione del conduttore e di terzi;

- per allevamenti di suini, avicoli e vitelli da carne bianca, conigli, ecc., le distanze da rispettare per la costruzione di nuovi insediamenti dai confini delle zone residenziali e produttive del concentrico sono:

Per suini e vitelli

allevamenti fino a	1600 capi	m	500
--------------------	-----------	---	-----

allevamenti oltre	1600 capi	m	2.000
-------------------	-----------	---	-------

Per animali di bassa corte

allevamenti fino a	2000 capi	m	150
--------------------	-----------	---	-----

allevamenti oltre	2000 capi	m	400
-------------------	-----------	---	-----

- Distanze da rispettare per la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici esclusivamente suinicoli ed allevamenti di vitelli dalle residenze sia rurali che civili di terzi (escluse le residenze di pertinenza dell'insediamento):

allevamenti fino a	600 capi	m	100
--------------------	----------	---	-----

allevamenti fino a	1100 capi	m	150
--------------------	-----------	---	-----

allevamenti fino a	1600 capi	m	200
--------------------	-----------	---	-----

allevamenti oltre	1600 capi	m	2.000
-------------------	-----------	---	-------

Per animali di bassa corte

qualsiasi concentrazione		m	100
--------------------------	--	---	-----

- Distanza dall'abitazione del conduttore di pertinenza dell'insediamento m 20

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

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

25 - È ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi dietro atto di assenso, sia dei proprietari degli edifici che degli eventuali affittuari residenti, espresso mediante scrittura privata registrata. La distanza non potrà essere ridotta oltre il minimo di m 20,00.

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 20 dalle strutture di allevamento, ed in questo caso per i futuri ampliamenti degli allevamenti esistenti non saranno applicate le distanze di cui al comma 22.

27 - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di concessione edilizia, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

28 - Le concimaie, i pozzetti o vasche chiuse a tenuta stagna per le urine ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto si dovranno osservare le seguenti distanze minime da:

- prese d'acqua potabile, sorgenti

e pozzi, di acqua destinata al consumo umano

fornite da Enti o Ditte private

(Es. Acquedotti Pubblici e Acque minerali) m 200

- dall'abitazione del conduttore m 20
- dall'abitazione di terzi m 30

Per i pozzi di raccolta liquami provenienti dalle stalle, potranno essere costruiti a :

- dall'abitazione del conduttore m 10
- dall'abitazione di terzi m 20

Per le vasche a cielo aperto, queste dovranno essere poste a distanza da:

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

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

30 - Per quanto attiene allo spandimento sui terreni dei liquami di deiezione proveniente dagli allevamenti ci si dovrà attenere a quanto stabilito dalla Legge Regionale 13/90 e dal D.P.R. n. 915.

Art. 24 Aree a verde e di salvaguardia ambientale e aree di futura espansione del centro abitato. - Zona En

1 - Nelle aree individuate con la sigla En sono ammesse esclusivamente attività agricole.

L'edificazione sia produttiva che abitativa agricola, non è consentita. La superficie territoriale di dette aree può essere accorpata a scopo edificatorio in zona E agricola secondo gli indici di cui al presente articolo.

2 - Sulla Tavola di Piano sono individuate aree di salvaguardia; per tali aree è vietata ogni nuova edificazione e gli edifici esistenti possono essere assoggettati a:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia di tipo A.

- e. ampliamento del 20% della superficie complessiva di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi, funzionali;
- f. realizzazione bassi fabbricati ad esclusivo uso di abitazioni esistenti secondo quanto previsto dall'art. 41.

3 - Sono ammesse le costruzioni di strutture per serre e/o ricoveri per attrezzature avente carattere di provvisorietà e finalizzate alla coltivazione florivaista, orticola e frutticola.

Le autorizzazioni verranno rilasciate previa sottoscrizione di atto, registrato e trascritto, che evidenzi il carattere di provvisorietà della struttura e che impegni il richiedente all'abbattimento trascorso il termine autorizzato.

Dovrà inoltre essere prodotta polizza fidejussoria che garantisca l'intervento da parte del Comune in caso di abbattimento d'ufficio.

4 - Nelle aree individuate con il simbolo in En sono ammesse esclusivamente attività agricole.

Art. 25 Aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave **Zona IE.**

1 - Le aree per insediamenti estrattivi e coltivazione di cave saranno ammesse nell'apposito ambito cartograficamente definito e regolamentate ai sensi della L.R. 22.11.78 n° 69.

2 - In particolare si dovranno osservare tutte le prescrizioni emanate al riguardo dalla Regione Piemonte.

3 - Gli scavi dovranno essere condotti ad una profondità non superiore a m. 13 e comunque dovranno essere mantenuti a m. 1,00 sopra il livello della falda freatica. Si dovrà ottemperare alle disposizioni della L. 431/85.

- 4 - Le scarpate non dovranno superare un'inclinazione di 40 gradi sessagesimali ed essere perfettamente raccordate con i terreni adiacenti.
- 5 - Ultimati i lavori, si dovranno immediatamente porre in atto le opere di recupero ambientale contemplate nel parere, ex L.R. 69/78, emesso dalla Regione Piemonte - Assessorato Ambiente -
- 6 - Il richiedente l'intervento dovrà inoltre provvedere alla manutenzione delle strutture viarie, canali di scolo ed alla costruzione di eventuali opere d'arte, se richieste dal Comune.
- 7 - Per quanto attiene alle distanze vale quanto detto nell'apposito articolo ed, in difetto, quanto previsto dal Codice Civile.
- 8 - Nell'area denominata cartograficamente "IE1" non sono ammesse realizzazioni di fabbricati.

Art. 26 Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti.

- 1 - Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto.
- 2 - In esse non sono ammesse nuove costruzioni se non per l'esecuzione di urbanizzazioni primarie, ampliamenti del cimitero e strutture al suo servizio.
- 3 - Sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e le ristrutturazioni di tipo A e di tipo B senza aumento di volume su edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali e di impianti sportivi che non comportino nuove volumetrie.

4 - Nelle aree di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, se esistenti, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, possono essere posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

5 - 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 aree destinate agli impianti di depurazione m. 100
- dalle opere di presa degli acquedotti, dalle sorgenti
e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da
enti o ditte private (es. acquedotti pubblici e acque minerali)
salvo deroga Regionale m. 200

6 - 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.

7 - Nei confronti di elettrodotti, salvo diverse specifiche convenzioni, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalle proiezioni della linea al suolo:

- m. 10 per linee a 132 KV;
- m. 18 per linee a 220 KV;
- m. 28 per linee a 380 KV.

8 - La fascia di rispetto e i corsi d'acqua dichiarata pubblica dovrà osservare le disposizioni contenute nella Legge 431/85.

- La fascia di rispetto inedificabile per il “canale Riasso” si intende pari a:
- 20 mt. da ogni piede di sponda in tutte le zone ove non sia arginato o incanalato in manufatti e
 - 10 mt. dal confine di proprietà se arginato o incanalato in manufatti.

Art. 27 **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 pedonale e veicolare in progetto potrà subire modeste variazioni ai tracciati, senza che queste comportino varianti al P.R.G.C. se operate all'interno e contestualmente all'approvazione del S.U.E. o direttamente dall'Ente Pubblico su terreni già acquisiti.
- 3 - Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, le piste ciclabili, aree di arredo e alberate, ove previste.
- 4 - In tutte le aree del Piano, le strade dovranno avere la larghezza minima della rete stradale di:
 - m. 3,00 per i percorsi esclusivamente pedonali o ciclabili,
 - m. 5,00 per le strade private;
 - m. 8,00 per percorsi veicolari e pedonali;
 - La sede per le strade interne alla sub-area TL2 dovrà avere una larghezza di m. 20,00, nel caso di costruzione a bordo strada, di fabbricati che si fronteggiano, esclusi i percorsi solamente pedonali, fatte salve diverse disposizioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportune in sede di formazione di S.U.E.”

5 - Ove sia indicato il “vincolo di accesso controllato”, dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, nè 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. e dei conseguenti Strumenti Urbanistici Esecutivi, conseguenti all’ottenimento dei pareri di competenza degli Enti gestori delle strade interessate, non costituiranno Variante al P.R.G.C. stesso e ai relativi SS.UU.EE.

6.1 – ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.

A. Distanza degli edifici

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

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

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.

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

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

- m 5 da qualsiasi tipo di strada;

D. Distanza delle strutture leggere

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

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

In mancanza di assenso del confinante si dovranno garantire:

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

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

6.2 – ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.

A. Distanza degli edifici

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

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

B. Distanza dei muri di recinzione

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

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

C. Distanza delle piscine

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

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

D. Distanza delle strutture leggere

Le strutture leggere, e come definite dall'art. 14 delle presenti N.T.A. potranno essere posizionate in fascia di rispetto stradale, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o del privato proprietario confinante.

In caso contrario esse dovranno stare a distanza di :

- m. 5,00 dai confini di proprietà privata
- m. 5,00 dai confini di strade comunali

- m. 20,00 dai confini di proprietà di strade Provinciali

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

E. Distanza di silos a trincea e concimaie

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

- m. 5,00 per strade comunali;
- metà larghezza della strada con un minimo di m. 5,00, previo parere favorevole dell'Ente della Strada, per le strade provinciali e/o regionali.

8 - 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.

9 - Sugli edifici, rurali ad uso residenziale, ricadenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e ristrutturazione di tipo B, sino ad un massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme, per risanamenti igienico-sanitari e miglioramenti funzionali. Gli aumenti stessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul prospetto del fabbricato opposto a quello fronteggiante la strada.

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

10 - 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.

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

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

13 - Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, sono ammesse installazioni di distributori di carburante ed attrezzature pertinenti al distributore, nonché manufatti inerenti agli impianti o servizi tecnici di pubblico interesse a servizio collettivo, fatto salvo quanto precisato all'art. 52 e dal D. Lgs 11.2.98 n. 32, e nel rispetto comunque dei vincoli e delle disposizioni di P.R.G. per la tutela dei beni culturali-ambientali (art. 24, L.R. 56/77), nonché delle limitazioni di cui all'art. 27, comma 3, L.R. 56/77.

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 i limiti di altezza massima stabiliti per ogni area omogenea.

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

Art. 28 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1 - I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro monumentale
- d. restauro e risanamento conservativo
- e. ristrutturazione edilizia tipo A esclusa la demolizione di cui all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/01.
- f. ristrutturazione edilizia -tipo B
- g. demolizione
- h. interventi di nuova edificazione
- i. interventi di mutamento di destinazione d'uso.

2 - Per la zona A del concentrico o centro storico, il P.R.G.C. classifica nelle tavole di progetto gli edifici ed il possibile tipo di intervento previsto per ogni singolo edificio.

Art. 29 Manutenzione ordinaria

1 - Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio (L.R. n° 56/77 art. 13).

2 - La **manutenzione ordinaria** è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (per caratteri originari si intendono quelli propri

dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati) ne aggiungere nuovi elementi.

3 - Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

4 - Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, ed il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. n° 56/77.

5 - Esse consistono di norma nelle operazioni di:

a **finiture esterne:** riparazioni, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate. Tra queste opere: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b **elementi strutturali:** riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

c **murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.**

d **tramezzi ed aperture interne.**

e **finiture interne:** riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

f **impianti ed apparecchi igienico-sanitari:** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

g **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici.

6 - Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenere in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

7 - Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici modificando, cioè, tecniche, materiali e colori, essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

8 - In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio di concessione edilizia o di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

9 - Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) sono ammesse le riparazioni e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

10 - Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo, quali macchinari

ed apparecchiature, in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

11 - Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio del provvedimento di assenso richiesto per il tipo di intervento configurato.

Art. 30 Manutenzione straordinaria

1 - Si definiscono di **manutenzione straordinaria**:

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 tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (L.R. n° 56/77 art. 13).

2 - La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

3 - Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

4 - Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

5 - Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificare la conformità alla normativa edilizia.

6 - Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

7 - Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti od insufficienti.

8 - Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportino modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari.

9 - Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

10 - I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuri incremento sulla superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

11 - Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali, sia la nuova formazione delle finiture esterne.

12 - Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, ed il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico od ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. 56/77.

13 - Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificarle le quote, le posizioni, la forma delle strutture stesse e delle scale.

14 - Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (es.: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

15 - Esse consistono di norma in operazioni di:

a *finiture esterne*: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiature, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

b *elementi strutturali*: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

c *murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne*: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

- d* **tramezzi ed aperture interne:** realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ne venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti od insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali ed alle categorie di destinazione d'uso, potrà essere stabilita ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano mancanti od insufficienti e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nel regolamento edilizio in relazione alla dismissione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti l'installazione degli impianti di cui al punto g. e dalla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici e delle lavorazioni.
- e* **finiture interne:** riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni. Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria.
- f* **impianti ed apparecchi igienico-sanitari:** installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g* **impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né aumento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuri incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 31 Restauro monumentale

1 - Il restauro monumentale è prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso, abbandonati, od allo stato di rudere.

2 - Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico, essi saranno soggetti a vincolo previsto dalla L. 1089/1939 e L.1497/1939.

Art. 32 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, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2 - 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 (L.R. n° 56/77 art. 13)

3 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

4 - Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° comma, lett. a., della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazione d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

5 - Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

A. il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

6- Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio;

7 - Si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche nel rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali, (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) soprattutto nel caso di mutamento delle

destinazioni d'uso, nonché di altre prescrizioni relative ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto:

a.1 finiture esterne: ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

a.2 elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione delle tipologie e salvaguardandogli elementi di pregio.

8 - Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

9 - È esclusa comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto a.7, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

a.3 murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne:

ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

a.4 tramezzi ed aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi

architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

a.5 finiture interne: ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

a.6 impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti: a.2 ed a.4.

a.7 impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configuri un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

B. Il restauro conservativo finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza

storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24 L.R. 56/77, relativo alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali). Non si esclude tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici attuativi, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione. Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, come beni culturali ed ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici ed ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto:

b.1 finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

b.2 elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, E' ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei

suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici)

b.3 murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

b.4 tramezzi ed aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliare nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

b.5 finiture interne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

b.6 impianti ed apparecchi igienico sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi. igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b.2 e b.4.

b.7 impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

10 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione, ammessa dagli strumenti urbanistici, sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Art. 33 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B - Generalità -

1 - Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere 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 costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77 art. 13).

2 - La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

3 - Le possibilità di trasformazione, all'interno della sagoma dell'edificio, sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

4 - Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla Legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi, connesse a questo tipo di intervento, sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

5 - E' quindi particolarmente importante il controllo agli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

6 - Al fine quindi, di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

7 - Il primo, ristrutturazione edilizia di tipo A, si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni, e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

8 - Il secondo, ristrutturazione edilizia di tipo B, ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

9 - La ristrutturazione di tipo A, è quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori "carichi urbanistici".

10 - Viceversa la ristrutturazione di tipo B, sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

11 - Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista, sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i caratteri strutturali degli edifici.

12 - Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico, indicati dall'art. 24, 4° comma, lettera a., Legge Regionale n. 56/77.

13 - In relazione inoltre a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (es. zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari) il regolamento edilizio dovrà definire requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

14 - Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio alle distanze tra pareti di edifici antistanti.

Art. 34 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

1 - Essi di norma consentono le operazioni di:

a. finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;

b. elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali, con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumenti della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote di imposte e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni su locali di altezza minima di m.4,00. Gli strumenti

urbanistici ed i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie ed alle tecniche costruttive ricorrenti nelle varie zone. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

- c. *murature perimetrali*: tamponamenti ed aperture esterne: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. E' ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. Qualora tale operazione interessi i beni culturali ambientali di cui all'art. 24, L.R. 56/77, essa dovrà intendersi subordinata al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77. Si precisa comunque che per le tipologie abitative in tale intervento non dovrà configurare la formazione di nuovi vani abitabili.
- d. *tramezzi ed aperture interne*: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o di uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- e. *finiture interne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- f. *impianti ed apparecchi igienico-sanitari*: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g. *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.
- h. *apparato decorativo (cornicioni, balconi in pietra e ringhiere)*: non dovrà essere impoverito.
- i. sui fabbricati non troverà l'applicazione l'intervento di demolizione previsto dall'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

2 - Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configuri un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

3 - Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo, quali macchinari ed apparecchiature, in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

4 - Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, l'intervento è comunque sempre subordinato al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Art. 35 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

1 - Essi di norma consentono le operazioni di:

- *finiture esterne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio
- *elementi strutturali*: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

2 - Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove

superfici utili per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, con un massimo di ampliamento di superficie o di volume del 20%.

3 - Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

- *murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne*: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- *tramezzi ed aperture interne*: sono ammesse per mutate esigenze distributive o di uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- *finiture interne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- *impianti ed apparecchi igienico sanitari*: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configuri un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 36 Interventi di demolizione

1 - Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto od in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

2 - Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edificio su cui sono eseguite e dall' utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

3 - Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

4 - Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 1089/1939 e 1497/1939.

5 - Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

6 - Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a se stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Art. 37 Interventi di nuova edificazione

1 - Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazione di sagoma, altezze, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti, sia quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

2 - Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati preesistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati.

3 - Questi interventi infatti modificano i rapporti tra gli edifici ed alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'opera e, quindi il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

4 - Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

5 - Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati, ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 9/1982, convertito in Legge n. 94/1982. Inoltre, in applicazione dell'art. 8 del D.L. citato, anche sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità in esso previste.

a. Nuova costruzione: gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relativi alle nuove costruzioni.

b. Ampliamento: gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati. Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici

e le prescrizioni dello strumento urbanistico, nonché del regolamento edilizio, il quale individua inoltre superfici, caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

- c. Sopraelevazione gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato. Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni dello strumento urbanistico, nonché del regolamento edilizio, il quale individua inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere. L'intervento di sopraelevazione dovrà garantire le distanze dal confine secondo quanto stabilito dal successivo articolo 39, salvo i casi di adeguamento delle altezze ammissibili congiuntamente alla ristrutturazione edilizia dei tipo B che potranno essere eseguiti osservando le distanze del Codice Civile e per un'altezza massima di metri 1,00.

Art. 38 **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. 48, 1° comma, della L.R. 56/77, richiede il rilascio della Concessione qualora l'intervento avvenga con modifiche strutturali e distributive.

2 - Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Art. 39 Distanze dai confini e tra fabbricati

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 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 però i cornicioni e gli sporti del tetto sporgenti non più di cm. 200, gli elementi decorativi, le pensiline, i balconi la cui sporgenza non superi i cm. 200, gli accessori quali gronde ed impianti.

6 - La distanza minima tra costruzioni opera ove le costruzioni stesse si fronteggino, e nelle 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.

7 - 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.

8 - Nella realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, devono essere rispettate le seguenti distanze minime tra costruzioni:

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

9 - Ai fini delle disposizioni del precedente comma 8, lettera b. e c. e del successivo comma 10, lettera b., l'altezza della costruzione è determinata applicando la definizione delle presenti norme di attuazione che definisce l'altezza dei fabbricati ai sensi dell'art. 7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

10 - Nella realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della proprietà:

- a. cinque metri;
- b. ove la costruzione abbia altezza superiore ai dieci metri, distanza pari all'altezza della stessa diminuita di cinque 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. 14 delle presenti N.T.A., potranno essere posizionate a confine di proprietà, previo semplice assenso della proprietà

confinante e con l'impegno a smantellare tale struttura in caso di intervenute esigenze di carattere pubblico o privatistico.

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

11 - Le disposizioni del precedente comma 10 non si applicano, ed è consentita l'edificazione sul confine, peraltro senza pregiudizio delle disposizioni in tema di distanza minima tra costruzioni:

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

12 - 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. 40 Rettifiche di allineamenti

1 - In caso di costruzione, ricostruzione di edifici, all'esterno degli insediamenti di cui all'art. 24, c. 1 della L.R. 56/77 il Comune potrà senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi e semprechè sia consentito dalla specifica normativa di zona, ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi e di strutture, per una profondità non superiore a mt. 5,00 dalla linea di fabbrica dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non indicata nel piano regolatore generale.

2 - Nel caso che su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a m. 10 dai bordi stradali esistenti.

Art. 41 Bassi fabbricati – spazi coperti ad uso autorimesse - muri di recinzione - muri di sostegno – disposizioni generali

A) Bassi fabbricati

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

- altezza massima del fronte m. 3,00, con riferimento inferiore alla quota del terreno sistemato del lotto e riferimento superiore all'intradosso della linea di gronda ;
- altezza massima al colmo m. 4,00 qualora coperto con tetto a falde;
- è ammessa la costruzione a confine dei bassi fabbricati qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo atto di assenso registrato e trascritto nel rispetto delle disposizioni delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68.
- per le zone B e C, la superficie utile dei bassi fabbricati non potrà essere superiore a mq. 25 ogni mq. 100 di superficie complessiva residenziale esistente, calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977, escludendo dal calcolo le tettoie, i terrazzi e i balconi.
- 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.
- i bassi fabbricati sono computati ai fini della superficie coperta che non può in ogni caso superare il rapporto massimo di copertura previsto nelle tabelle di zona del P.R.G. e non ai fini della densità volumetrica fondiaria eccetto quando risultino contigui all'edificio principale. Essi sono comunque soggetti alle norme sulle distanze dalle strade secondo i limiti di legge e del P.R.G.C.

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 ma non del rapporto massimo di copertura, la realizzazione di bassi fabbricati, esclusivamente uso box auto al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare di Piano e privi di tale struttura, con un limite massimo di mq. 30.

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

B) Spazi coperti ad uso autorimessa

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

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

3- Le porzioni 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.

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

C) Muri di recinzione (vedi art.52 del R.E.)

D) Muri di sostegno.

1 - I muri di sostegno potranno essere costruiti per un'altezza massima di ml. 2,50 sul confine, oltre tale altezza si dovrà arretrare di m. 3,00 e sistemarli a terrazzo.

E) 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. 42 **Aree di parcheggio**

1 - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse dovrà essere prevista la seguente quantità di parcheggi privati in aggiunta alle aree di servizi pubblici.

- a. mq. 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc. di nuova costruzione

2 - In ogni zona, ove richiesto, dovranno essere dismessi o assoggettati ad uso pubblico le quantità di parcheggi pubblici come previsto dall'articolo 21 della L.R. 56/77.

Art. 44 **Autorizzazione all'insediamento industriale e artigianale**

1 - A norma del 5° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, in ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 metri quadrati, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.

2 - Il rilascio delle concessioni edilizie relative ad insediamenti commerciali con superfici di vendita superiore a 400 mq. (nei Comuni sino a 10.000 abitanti) è subordinato al preventivo rilascio dei nullaosta regionali ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.

Art. 45 **Aree di dissesto**

1 - Nelle aree soggette a dissesto ed esondazioni non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione. In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n. 3267/1923 e opere di consolidamento.

2 - Ove ricorra il caso, aree di dissesto, attualmente non previste dal P.R.G.C. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al

P.R.G.C.;dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 46 Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e L. 1497/1939

1 - Tutti gli interventi relativi ad edifici eventualmente vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni di pertinenza a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

2 - Tutti gli interventi ricadenti in aree eventualmente soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della Legge 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nullaosta del Presidente della Giunta Regionale, come pure tutte le opere ricadenti nelle fasce di rispetto Legge 431 del 08.08.1985 e della Legge Regionale n. 27 del 12.08.1981, nonchè della L.R. 28.10.1988.

Art. 47 Vincolo naturalistico ed ambientale

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

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

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

Art. 48 Deroghe

1 - Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai confini stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie e dalle altezze dei muri di recinzione.

2 - E' ammessa altresì deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

3 - I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e dell'art. 16 della L. 6/8/67 n. 765 nonché della Circolare P.G.R n. 21/URE del 30/12/91; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 49 Norme in contrasto

1 - Il presente Piano Regolatore Generale Comunale, entra in salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 L.R. 56 del 05.12.1977 e successive modificazioni, restano valide le concessioni rilasciate prima di tale data.

2 - Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti dai Regolamenti Edilizi o di Igiene e Sanità e di Polizia Rurale ed Urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C. fatti salvi i disposti delle Leggi Regionali e Statali in materia di salvaguardia.

3 - 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. 50 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 , nonchè dei vincoli del P.R.G. .

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

Art. 51 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

1 - Impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti pubblici assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale, anche nelle aree di rispetto.

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

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

3 - Qualora il manufatto per altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni dettate per questi ultimi.

4 - Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, ANAS, ecc.)

5 - Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.

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

6 - Le strutture degli impianti di distribuzione 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. 52 Domanda di concessione

1 - La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui in precedenza, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco, allegando il titolo.

2 - Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

3 - Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configura come lottizzazione a scopo edilizio, e ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo a norma degli artt. 43e 44 della Legge Regionale n.56/77.

4 - A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia: planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:2.000 estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione.

5 - Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:1.500 quotata, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, nonché una tabellina riportante i dati planovolumetrici con l'ammissibilità del P.R.G.C.

6 - Estratto del P.R.G.C. interessato dall'intervento.

7 - I prospetti e le piante quotate di ogni piano, della copertura e piani interrati, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) e sezioni verticali quotate, in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:200 per fabbricati artigianali ed industriali e non inferiore a 1:100 per edifici residenziali.

8 - Documentazione ai sensi della Legge13/89 - barriere architettoniche.

9 - Documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi su edifici esistenti.

10 - Dichiarazione del Progettista che asseveri la conformità degli interventi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie,

l'inesistenza o il rispetto di vincoli derivanti da norme particolari di natura privatistica (convenzioni o clausole tra privati o confinanti, ecc.), o pubblica (vincoli paesaggistici, storico, artistici, idrogeologici).

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

12 - Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

13 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni, che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata, e computi metrici estimativi dell'intervento.

14 - Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati con caratteristiche planovolumetriche dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, ai sensi della Legge 319 del 20.05.1976.

15 - I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le seguenti dimensioni: cm. (21x 29,70).

16 - Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro dei fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni, gli scavi in blu e le nuove opere in rosso.

17 - I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrare l'inserimento nell'ambiente circostante ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

18 - Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti approvati, fatte salve le documentazioni agli atti.

19 - La documentazione di cui al presente articolo, potrà essere integrata, anche se non richiesto specificatamente, in relazione all'entità dell'intervento edilizio in modo tale da consentire in modo esauriente l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ed esame da parte del Servizio Igiene Pubblica e della Commissione Igienico Edilizia.

Art. 53 Requisiti di abitabilità

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 ml. 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, fatte salve altezze inferiori per locali di abitazione della zona " A " e " B".

3 - Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli articoli 5, 6 e 7 del D.M. 05/07/75, fatta eccezione per le zone " A " e " B ".

4 - I disposti di cui agli articoli 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.

Art. 54 **Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove
edificazioni**

1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 15 per quanto attiene alla zona A, su tutto il restante territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali sia per residenza che per impianti produttivi, dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Non sono ammesse coperture in tegole se non della tinta dei cotti.

3 - Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.

4 - Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.

5 - 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 regolamenti di Polizia Cimiteriale.

6 - Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc.

7 - Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie né alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.

8 - Nelle aree D5 - SUE 19 le tipologie, i materiali ed i colori dovranno essere ispirati al rispetto estetico tradizionale tipico dei luoghi, sempre che non si tratti di strutture prefabbricate e simili che potranno essere edificate nell'area produttiva e industriale D5 ai sensi del precedente comma 3.

9 - In sede di D.I.A. o permesso di costruire per l'installazione delle strutture leggere, come definite dall'art. 14 delle presenti N.T.A. 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 permesso di costruire potranno richiedere adeguamento o miglioramenti del progetto presentato. Le strutture leggere dovranno sottostare alle norme sulle distanze dalle strade e dai confini di proprietà secondo quanto indicato negli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 55 **Pozzi di captazione**

1 - L'apertura di nuovi pozzi di captazione è subordinata a presentazione da parte del privato, di domanda ai sensi dell'articolo 56 L.R. 56/77.

2 - Per usi civili si dovrà accertare la potabilità della falda medesima mediante analisi ufficiali condotte a carico del richiedente.

Art. 56 **Norme transitorie**

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

2 - I vincoli cartografici indicati sulle tavole del P.R.G.C. ai sensi della Legge 431 del 08.08.1985, decadranno automaticamente qualora dovessero venire abrogati i provvedimenti legislativi che li hanno introdotti.

3 - In tale situazione i vincoli stessi anche se indicati in cartografia, non avranno più effetto.

Art. 57 Applicabilità degli incrementi di cubatura una-tantum

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

Art. 58 Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa

a. -GENERALITA'

Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, su tutto il territorio comunale sono regolamentate dal presente articolo e l'apertura, il trasferimento e ampliamento di medie e/o grandi strutture di vendita e di esercizi di vicinato saranno ammesse nel rispetto delle disposizioni della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 in seguito richiamate.

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

A tal fine si precisa quanto segue:

- a. Per commercio al dettaglio in sede fissa deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci per conto proprio e le rivenda direttamente al privato consumatore.
- b. Per superficie di vendita, deve intendersi quella destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
La superficie di vendita viene definita per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.
- c. Per superficie di vendita annessa ad attività produttiva artigianale o industriale deve intendersi quella ricavata in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
Detta limitazione non vincola le superfici di vendita situate in addensamenti e/o localizzazioni commerciali.
- d. Per superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può intendersi quella limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorchè comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente punto, è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno, d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza

possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva, di cui al successivo comma.

- e. Per superficie espositiva deve intendersi la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili. L'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
- f. Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistante, o integrata con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali e le superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.
- g. Il Comune di Marene, avendo una popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti, seguendo la classificazione degli esercizi commerciali, ai sensi dell'art. 4 comma 1, lett. d) ed f) del D.Lgs 114/1998 e dell'art. 8 della DCR 59-10831/06, potrà ospitare:
 - esercizi di vicinato: esercizi che potranno avere una superficie di vendita sino a m^2 150;
 - medie strutture di vendita: esercizi che potranno avere una superficie di vendita compresa tra i $150 m^2$ e i $1.500 m^2$;
 - grandi strutture di vendita: esercizi la cui superficie di vendita potrà essere superiore a $1.500 m^2$
- h. per centro commerciale si intende la superficie di vendita risultante dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti la cui struttura fisico funzionale organizzata unitariamente e

costituita da almeno due esercizi commerciali, fatta salva la deroga di cui all'art. 7 c. 2 della citata D.C.R. 59-10831/2006.

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

I centri commerciali sono così classificati:

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

- centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari, ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o di piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un unico Permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 26 della LR 56/77, come modificato dalla LR sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a Permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio, nonché all'art. 28 della citata DCR. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo.

- centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati negli addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane, che possono costituirsi in

forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune dei servizi e di promozione e marketing.

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

- centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del D.Lgs. n. 114/1998.

- Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal comma 1 bis dell'art. 6 della 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.

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 6 di cui all'art. 17 della D.C.R. 59-10831/2006, modificata e di seguito allegata.

TABELLA 6				
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI				
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	NO

M-SAM2	251-900	NO	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO

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

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

2. OPERATIVITA' NEL SETTORE

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

- b. L'approvazione dei progetti, le nuove aperture di attività commerciali, i trasferimenti, gli ampliamenti, le modifiche o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a m² 1.800 sono subordinati alla presentazione di un studio di impatto ambientale sulla viabilità (art. 27 della D.C.R. n. 59-10831/2006).

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

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

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

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

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

- e. Nel centro storico, contemporaneamente all'apertura di esercizi di vendita verrà concordata con l'Amministrazione Comunale anche la possibilità di fruizione di vie e piazze pubbliche per i parcheggi e/o la mobilità della clientela.
- f. Saranno ammessi in un solo esercizio oltre alle attività commerciali anche altri servizi.
- g. Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme richiamate dalla D.C.R. 59-10831/2006 e seguiranno le seguenti disposizioni.
- 1) per gli esercizi di vicinato:

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

2) per medie strutture di vendita:

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

3) per grandi strutture di vendita:

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

- h. Le domande di autorizzazioni all'apertura di una media e/o grande struttura di vendita che preveda la concentrazione di preesistenti medie strutture con l'assunzione del personale dipendente avranno la priorità sulle domande pervenute. Le autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita saranno rilasciate nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27 e 31 della D.C.R. citata.
- i. Il rilascio delle nuove autorizzazioni e contemporanei Permessi di Costruire saranno soggetti, oltre agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, anche al pagamento di un onere aggiuntivo computato in una percentuale tra il 30% ed il 50% degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 15, c. 11 bis della D.C.R. 59-10831/2006.
- j. Le istanze pervenute al Comune saranno esaminate e sarà dato il riscontro entro 90 giorni dalla data del protocollo di arrivo.
- k. È ammesso il trasferimento di esercizi di vendita, nell'ambito del territorio comunale solo ed esclusivamente nelle zone ammesse dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..
- l. In tutte le aree omogenee del P.R.G.C., sia residenziali che produttive, artigianali ed industriali confermate saranno ammesse tipologie di strutture

distributive i cui esercizi potranno avere una superficie di vendita fino a m² 150.

- m. Nelle comunicazioni di apertura di esercizi commerciali di cui all'art. 15 c. 3, lett. b della D.C.R. 59-1831/2006, va posta attenzione al numero di esercizi commerciali che si andranno ad insediare tenendo conto che se nello stesso edificio o più edifici dotati di spazi e servizi comuni funzionali agli esercizi stessi, la superficie di vendita supera i m² 150 consentiti, verrà configurata la tipologia di centro commerciale, quindi non potrà essere ammessa.
- n. Se gli esercizi commerciali che si andranno ad insediare saranno separati da spazi pubblici, vie o piazze non si configurerà il centro commerciale ai sensi dell'art. 6, c. 1/bis della D.C.R. 59-10831/2006, quindi potranno essere ammessi.
- o. Non si configura il centro commerciale qualora la sequenza di esercizi commerciali si trovano in un addensamento commerciale.

3. TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE NELLE AREE OMOGENEE

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

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

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

Tipologie di strutture distributive ammesse:

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

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 11 delle presenti N.T.A. e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
 - a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
 - a introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

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

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 11 delle presenti N.T.A.;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
 - a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
 - ad introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

III - Nelle AREE "C", "D"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m², salvo le limitazioni di cui al successivo punto c);
- 2) conferma degli esercizi di vendita esistenti con possibilità di ampliamento fisiologico di cui all'art. 15, c. 9 della D.C.R. 59-10831/2006;

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 11 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006.
- c) Non sono ammessi esercizi di commercio al dettaglio in sede fissa nel S.U.E. 22 in area produttiva artigianale ed industriale D4, in E.C.O. 2 della sub area Dr1 in area produttiva D7, nel S.U.E. 19 in area produttiva D5.

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

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

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

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 11 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006.

V - Nelle AREE "S"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita sino a 150 m², convenzionato con il Comune per attività a servizio collettivo e di supporto alle attività sportive e di svago;

Prescrizioni:

- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.

VI – Nelle AREE E, En, EIA, IEn

Non sono ammessi esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa nelle aree E, En, EIA ed IEn.

SCHEDE NORMATIVE
DELLE AREE

AREE RESIDENZIALI
ESISTENTI CON CARATTERI-
STICHE STORICHE.

ART. 15

N.T.A.

A

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 9.=
- cubatura prevista : mc. 0.=
- superficie territoriale : mq. 107.440.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.
- PR1 - Superficie Territoriale : mq. 2.605.=
- PR2 - Superficie Territoriale : mq. 2.920.=

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente o art. 15 N.T.A.
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola - autorizzazioni - piani di recupero.

Prescrizioni:

- Incremento di volume del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A.

AREE RESIDENZIALI
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 16

N.T.A.

B1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : mc. 0.=
- superficie territoriale : mq. 20.090.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 39 N.T.A.
- tipologie : preesistente
- con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola - autorizzazioni -
Strumenti Urbanistici Esecutivi nel ricorso alla demolizione e ricostruzione

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni per la realizzazione di autorimesse in funzione della residenza di cui all'apposito articolo.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A..

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 16

B2

N.T.A.

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : mc. 0.=
- superficie territoriale : mq. 5.270.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 39 N.T.A.
- tipologie : preesistente
- con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola - autorizzazioni
Strumenti Urbanistici Esecutivi nel ricorso alla demolizione e ricostruzione.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni per la realizzazione di autorimesse in funzione della residenza di cui all'apposito articolo.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A..

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

ART. 17

N.T.A.

C1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 235.=
- cubatura prevista : mc. 20.608.=
- superficie territoriale : mq. 132.600.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- SUE 2 Superficie Territoriale :mq. 9.200.=
- ECO 3 Superficie Territoriale : mq. 6.245.=
- SUE 20 Superficie Territoriale :mq. 8.590.=

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : mc./mq.1,10
- rapporto di copertura : 40% del lotto
- altezza massima : m. 8,80 (due piani fuori terra) (*)
- altezza massima linea di gronda : m. 7,50
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 27 N.T.A. -
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola.

In presenza di SUE e/o ECO l'indice di fabbricabilità mc./mq.1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A.

(*) Disposizione che entrerà in vigore con il R.E. e sino ad allora l'altezza massima è di m. 7.50 (due piano fuori terra).

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

ART. 17

N.T.A.

C2

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 569.=
- cubatura prevista : mc. 51.191.=
- superficie territoriale : mq. 391.800.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- SUE 4 Superficie Territoriale : mq. 15.735.=
- ECO 5 Superficie Territoriale : mq. 8.080.=
- SUE 6 Superficie Territoriale : mq. 10.728.=
- SUE 7 Superficie Territoriale : mq. 12.180.=
- SUE 8 Superficie Territoriale : mq. 6.960.=
- SUE 9 Superficie Territoriale : mq. 8.456.=

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : mc./mq.1,10
- rapporto di copertura : 40% del lotto
- altezza massima : m. 8,80 (due piani fuori terra) (*)
- altezza massima linea di gronda : m. 7,50
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola.

In presenza di SUE e/o ECO l'indice di fabbricabilità mc./mq.1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A..

(*) Disposizione che entrerà in vigore con il R.E. e sino ad allora l'altezza massima è di m. 7.50 (due piano fuori terra).

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

ART. 17

N.T.A.

C3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 84.=
- cubatura prevista : mc. 7.588.=
- superficie territoriale : mq. 11.800=
- destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ricettivi, terziario ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : mc./mq. 2,50
- rapporto di copertura : 50% del lotto
- altezza massima : m. 8,80 (due piani fuori terra) (*)
- altezza massima linea di gronda : m. 7,50
- distacchi dai confini sul lato opposto alla piazza: m. 5,00 - art. 17 N.T.A.
- distacchi dai confini sui lati perpendicolari alla piazza :
secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art. 9 D.M. 1444/68
- distacchi dal sedime pubblico : secondo le prescrizioni del Codice Civile e dell'art. 9 D.M. 1444/68

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola - Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Sistema di costruzione a tipologia continua
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A.

(*) Disposizione che entrerà in vigore con il R.E. e sino ad allora l'altezza massima è di m. 7.50 (due piano fuori terra).

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

ART. 17
N.T.A.

C 4

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 133.=
- cubatura prevista : mc. 11.990.=
- superficie territoriale : mq. 12.180.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- SUE 17 Superficie Territoriale : mq. 12.180.=

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : mc./mq.1,10
- rapporto di copertura : 40% del lotto
- altezza massima : m. 8,80 (due piani fuori terra) (*)
- altezza massima linea di gronda : m. 7,50
- distacchi dalle strade : art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola.

In presenza di SUE o SUEEP l'indice di fabbricabilità mc./mq.1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A

(*) Disposizione che entrerà in vigore con il R.E. e sino ad allora l'altezza massima è di m. 7.50 (due piano fuori terra).

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 18
19
20
N.T.A.

D1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 2.=
- superficie coperta prevista : mq. 9.484.=
- superficie territoriale : mq. 32.140.=
- 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 coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.
- SUE 10 - Superficie Territoriale : mq. 23.709.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.
- distanza minima dal canale Riasso : m. 20,00

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. 11 delle N.T.A..
- Non sono ammessi nuovi accessi sulla Strada Statale.
- 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.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 18 19 - 20 N.T.A.	D2
--	------------------------------	-----------

<p>A) <u>Caratteristiche dell'area</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - abitanti previsti : n° 4.= - superficie coperta prevista : mq. 36.652.= - superficie territoriale : mq. 138.686.= - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio. <p>Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - SUE 1 - Superficie Territoriale : mq. 13.674.= - SUE 11 - Superficie Territoriale : mq. 13.523.= - SUE 15 - Superficie Territoriale : mq. 19.853.= - SUE 26 - Superficie Territoriale : mq. 15.660.= <p>B) <u>Caratteristiche edificatorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto di copertura fondiario : 50% - altezza massima : m. 8,00 - distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A. - distacchi dalle strade : - art. 27 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A. <p>C) <u>Condizioni di intervento</u></p> <p>Interventi diretti con concessione singola. Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.</p> <p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 11 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. - Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006. 		
---	--	--

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI	E
---	---

ART. 18 19 20 N.T.A.

D3

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : mq. 3.849.=
- superficie territoriale : mq. 27.750.=
- 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 coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con concessione singola.

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. 11 delle N.T.A.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

..

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

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

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

Le aree a servizi individuate in cartografia "SZ" con il n° 61, 65, 66, 67 e 68 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Nella sub-area TL2 (SUE 24) sono ammesse attività:

- attività commerciali per vendita in sede fissa con superficie sino a 150 m²; attività commerciali per vendita all'ingrosso; esposizioni di merci di ogni genere; attività di somministrazione alimenti, ristoro (bar, tavole calde, pizzerie ristoranti, ecc.) e attività ricettive (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc.); attività di magazzino, stoccaggio, logistica e distribuzione di prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali, per l'agricoltura e per le attività produttive in genere, purché non nocivi e non molesti; attività di noleggio macchine, attrezzature, veicoli, ecc., rimessaggio di veicoli, ecc.; attività di supporto al commercio; servizi sociali e attività di supporto alla persona; attrezzature varie (sanitarie, sportive, tempo libero, palestre, ecc.); uffici e studi professionali, ambulatori medici, ecc.; attività finanziarie, banche, assicurazioni, ecc.; sedi istituzionali e rappresentative; attività artigianali non nocive e non moleste collegate e di supporto all'attività di commercio principale o alle attività ammesse di cui sopra; abitazioni per il custode e/o il proprietario nei limiti sotto indicati; 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. 58 delle presenti norme, ambito perimetrato ed individuato cartograficamente della tavola di zonizzazione del P.R.G.C. con la sigla TL2/c;

B) Caratteristiche edificatorie della sub-arae TL2

- rapporto di copertura fondiario per le attività non ricettive e non residenziali: 50% verificato sull'intera area soggetta a S.U.E.;
- densità volumetrica fondiaria per la residenza: m³/m² 0,40
- altezza massima alla gronda: m 10,00
- distacchi dai confini: m 5,00 – art. 39 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662): m 17,00 – art. 27 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165): m 10,00 – art. 27 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area: - art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici: m 10,00 – art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento della sub-arae TL2

- 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 ambientale e sulla viabilità secondo quanto previsto dall'art. 27 della D.C.R. 59-10831/2006, nonché uno e studio di impatto economico ambientale a norma dell'art. 16, comma 2 della citata Delibera, dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui all' art. 58.
- 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.
- 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. 11, c. 3, p. 2 delle N.T.A.

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

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI	E	ART. 18 - 19 20 N.T.A.	D5
---	---	------------------------------	----

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 7.=
- superficie coperta prevista : mq. 45.057.=
- superficie territoriale : mq. 145.300.=
- 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 coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

- E.C.O. 2- Superficie Territoriale : mq. 11.430.=
- E.C.O. 1 - Superficie Territoriale : mq. 22.300.=
- SUE 19 – Superficie Territoriale : mq. 94.765.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.
- distacco dalla Strada Provinciale 165 detta Strada Reale : m. 80

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso a 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. 6.8.2001 n. 85-3802 e s.m.i.

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. 11 delle N.T.A.
- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- Le aree a servizi SZ 69 ed SZ 71 non potranno essere rilocalizzate.
- Le stesse aree dovranno essere piantumate con la messa a dimora di alberi di alto fusto e con l'inserimento di siepi sempre verdi autoctone.
- Nell'area D5 i proponenti il S.U.E. 19 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 dell'Amministrazione Provinciale.
- Per l'area D5 oggetto di Variante dovrà essere inoltre realizzata un'idonea fascia a verde, con cortina alberata lungo il perimetro interno dell'area, quale fascia di rispetto ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Nelle aree D5 - SUE 19 le tipologie, i materiali ed i colori dovranno essere ispirati al rispetto estetico tradizionale tipico dei luoghi, sempre che non si tratti di strutture prefabbricate e simili che potranno essere edificate nell'area produttiva e industriale D5 ai sensi del comma 3 dell'art. 54 delle N.T.A.

AREE DESTINATE A
PRODUZIONE AGRICOLA

ART. 23
N.T.A.

E

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 10.=
- superficie territoriale : mq. **26.514.889.=**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 23 della Norme Tecniche di Attuazione.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto massimo di copertura riferito al lotto direttamente asservito alla costruzione : 30%
- altezza massima : m. 8,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso a costruire.

L'altezza massima per le strutture produttive è di m. 10 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. 23 N.T.A.)

AREE AGRICOLA DI
SALVAGUARDIA AMBIENTALE E
AREA DI FUTURA ESPANSIONE
DEL CENTRO ABITATO

ART. 24

N.T.A.

E1 E2
E3 E4
E5 E6
E7 E8
E9 E10

A) Caratteristiche dell'area

-	abitanti previsti (in tutte le zone)		: n°	0.=
-	superficie territoriale	zona E1	: mq.	29.780.=
-	superficie territoriale	zona E2	: mq.	139.660.=
-	superficie territoriale	zona E3	: mq.	6.150.=
-	superficie territoriale	zona E4	: mq.	35.050.=
-	superficie territoriale	zona E5	: mq.	63.100.=
-	superficie territoriale	zona E6	: mq.	20.780.=
-	superficie territoriale	zona E7	: mq.	30.959.=
-	superficie territoriale	zona E8	: mq.	9.903.=
-	superficie territoriale	zona E9	: mq.	54.244.=
-	superficie territoriale	zona E10	: mq.	72.074.=
-	destinazioni d'uso ammesse			:interventi di cui all'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

-	densità volumetrica fondiaria	preesistente
-	rapporto di copertura	preesistente
-	altezza massima	preesistente
-	distacchi dai confini	art. 39 N.T.A.
-	distacchi dalle strade	art. 27.T.A.
-	distacchi dagli edifici	art. 39 N.T.A.
-	tipologie	

con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permesso a costruire.

Prescrizioni

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione
- Sono ammessi bassi fabbricati secondo quanto prescritto dall'art. 41.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 11

S1

N.T.A.

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 19.830.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 11 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 39 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con concessione singola.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

Prescrizioni:

- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.
- 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.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 11

S2

N.T.A.

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 38.950.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 11 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 39 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con concessione singola.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

Prescrizioni:

- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 11

N.T.A.

S3

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 42.180.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 11 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 39 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con concessione singola.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

Prescrizioni:

- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 11
N.T.A.

S 4

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 43.220.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 11 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 39 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con concessione singola.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

Prescrizioni:

- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI (CIMITERO)

ART. 11

N.T.A.

S 5

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 19.600.=
- destinazioni d'uso ammesse : strutture al servizio del cimitero

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 39 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:

- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

AREE A SERVIZI PUBBLICI

ART. 11
N.T.A.

S 6

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 7.350.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 11 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 39 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 39 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con concessione singola
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

Prescrizioni:

- Le attività di commercio sono 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 e della D.C.R. 59-10831/2006.

ARE ESTRATTIVA E
COLTIVAZIONE DI
CAVE

ART. 25

N.T.A.

IE1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie territoriale : mq. **49.633.=**
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

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

C) Condizioni di intervento

- Autorizzazione L.R. 69/78.

ARE ESTRATTIVA E
COLTIVAZIONE DI
CAVE

ART. 25

N.T.A.

IE3

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie territoriale : mq. **119.248.=**
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

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

C) Condizioni di intervento

- Autorizzazione L.R. 69/78.

AREA PER IMPIANTI
ELIPORTUALI

ART. 22

EE L

N.T.A.

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie territoriale : mq. 24.200.=
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 10%
- altezza massima m. 10,00
- distacchi dai confini m. 5,00
- distacchi dalle strade art. 27 N.T.A.
- distacchi dagli edifici m. 10,00 art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con S.U.E. (S.U.E. 16)
- Altezza delle strutture m. 10.
- Qualora per modeste sovrastrutture relative agli impianti tecnici dei fabbricati, si superi detta altezza, la distanza dai confini è stabilita dall'art. 22.
- Sono ammessi volumi residenziali pari a mc/mq. 0,40 con superficie massima di mq. 200.
- Uffici in misura al 5% del rapporto di copertura.

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

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

ZONA	AREA N.	ESISTENE	IN PROGETTO	TOTALE	AREE PER ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC.	PARCHEGGI PUBBLICI	AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
A	1		2.565	2.565		2.565			
	2		1.945	1.945			1.945		
	3		7.840	7.840	7.840				
	4	2.190		2.190		2.190			
	5	600		600				600	
	6	594		594		594			
	7	643		643			643		
	8	682		682		682			
	9	168		168			168		
	10	64		64			64		
	11	440		440		440			
	12		7.532	7.532			7.532		
	13	3.250		3.250		3.250			

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

ZONA	AREA N.	ESISTENTE	IN PROGETTO	TOTALE	AREE PER ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC.	PARCHEGGI PUBBLICI	AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
A	14	375		375				375	
C1	15		1.170	1.170				1.170	
	16	920		920		920			
C2	17	1.085		1.085		1.085			
	18	11.575		11.575	11.575				
	19		351	351			351		
	20	584		584				584	
C3	21	5.350		5.350				5.350	
C2	22	42		42		42			
	23	224		224				224	
	24	3.208		3.208	3.208				
	25		5.021	5.021			5.021		
	26		3.360	3.360	3.360				

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

ZONA	AREA N.	ESISTENTE	IN PROGETTO	TOTALE	AREE PER ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC.	PARCHEGGI PUBBLICI	AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
C2	27		1.350	1.350				1.350	
	28		1.856	1.856				1.856	
	29	416		416			416		
	30	258		258				258	
	31		990	990				990	
	32		435	435				435	
	33	680		680			680		
	34	2.310		2.310		2.310			
	35		980	980			980		
S5	36	6.750		6.750				6.750	
S1	38		18.740	18.740			18.740		

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

ZONA	AREA N.	ESISTENTE	IN PROGETTO	TOTALE	AREE PER ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC.	PARCHEGGI PUBBLICI	AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
S2	39		38.950	38.950			38.950		
S3	40		42.180	42.180			42.180		
C2	61		2.756	2.756			2.756		
	62		1.306	1.306			1.306		
S4	63		39.980	39.980			39.980		
	64		3.240	3.240				3.240	
C4	65		1.155	1.155				1.155	
S5	66	7.920		7.920		7.920			
	67		1.870	1.870		1.870			
C4	68		890	890				890	
	69		1.280	1.280			1.280		
S6	70		770	770		770			
	71		6.580	6.580		6.580			
		50.328	195.092	245.420	25.983	31.218	162.992	25.227	

Villafalletto, li 10 marzo 2009

L'Estensore della Variante al P.R.G.C.:

Il presente volume di **“Norme Tecniche di Attuazione a seguito della Variante Parziale n. 28 ai sensi dell’art. 17 c. 7 della L.R. 56/77”** è composto da n° 158 pagine e sin qui della n° 159, le quali vengono integralmente approvate dal Consiglio Comunale, nella seduta del con atto deliberativo n°

Marene, li

IL SINDACO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: