

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

VARIANTE N° 30

Variante non Variante al P.R.G.C.
ai sensi dell'art. 17 c. 8 lett. a) ed f) L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VOL.:

V30

Committenza:

COMUNE DI MARENE

Agg. Cartografico:

Rif.:..... 5051

Villafalletto:

21 Marzo 2012

Approvato con Del. C.C. n. 11 del 26/04/2012

Il Sindaco:

F.to in originale
Edoardo Pelisssero

Il Segretario:

F.to in originale
Paolo Mana

Il Responsabile del Procedimento:

F.to in originale
Valerio Priora

Il Tecnico incaricato:

F.to in originale
Francesco Ballario

REGIONE PIEMONTE**PROVINCIA DI CUNEO****COMUNE DI MARENE**

**Variante non Variante n° 30
al P.R.G.C.
ai sensi dell'art. 17 c. 8 lett. a) ed f) L.R. 56/77 e s.m.i.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

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

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

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

- VARIANTE N° 6 Vol. V6 - Area “D4” –
Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 8 Vol. V8 - Area “C4” e “S4” –
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 8, lett. c) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 9 Vol. V9 - Area “E4” –
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 8, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 10 Vol. V10 – Area “D4” -
Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 11 Vol. V11 – Area “C1” e “C2”
Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 12 Vol. V12 – Area “C1”
Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 13 Vol. V13 – Area “C1”
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. d) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 14 Vol. V14 – Area “D2”
Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 15 Vol. V15
Variante non Variante all’art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 16 Vol. V16
Variante non Variante in area D4 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 17 Vol. V17
Variante non Variante in area D4 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 8, lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.
- VARIANTE N° 18 2^ VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA
Variante in area D4 del P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, c. 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.G.R. n. 37-901 del 26/09/05

- VARIANTE N° 19 3^ VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA
Variante in area D5 del P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, c. 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.G.R. n. 38-902 del 26/09/05

- VARIANTE N° 20 Vol. V20 –
Variante parziale agli artt. 15-27 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 21 Vol. V21 –
Variante parziale agli artt. 14-15-17-20-23-27-39-41 delle N.T.A. e alla sub-area “Dr1” del P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 22 Vol. V22 –
Variante parziale al SUE 1 in area produttiva D2 ed all'area a servizi collettivi S1 ed integrazione all'art. 27, c. 5 delle N.T.A. ai sensi dell'art.17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 23 Vol. V23 –
Variante parziale agli artt. 14-15-18-20-23-27-39-54 delle N.T.A. in vigore ai sensi dell'art. 17, c. 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 24 Vol. V24 –
Variante non variante per eliminazione del contrasto agli art. 18 c. 2, art. 20 c. 3 delle N.T.A. in vigore ai sensi dell'art. 17, c. 8, della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 25 Vol. V25 –
Variante parziale per adeguamento al D.G.R. 59-10831/2006 relativo all'area D4 del vigente P.R.G.C. e agli artt. 11, 20, 20bis e 58 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N° 26 Vol. V26 –
Variante parziale al P.R.G.C. nella zone A, D2, D4, D5, E ed agli artt. 6, 7, 11, 14, 19, 20, 23, 28 e 34 delle N.T.A. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Adozione D.C.C. n° 31 del 22.06.2007.

- VARIANTE N° 27 Variante Strutturale Generale al P.R.G.C. in corso di approvazione.
Adozione definitiva D.C.C. n° 38 del 31.07.2007 (il P.R.G.C. veniva adeguato al P.A.I.)

- VARIANTE N° 28 Variante Parziale al P.R.G.C. nelle zone A, D5, IE1, IE3, E e all'art. 15 N.T.A. ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- VARIANTE N° 29 Variante in itinere alla Variante Strutturale Generale al P.R.G.C. n° 27 ai sensi dell'art. 17 c.4 della L.R. 56/77 e s.m.i. , approvate con D.G.R. 07/11/2011 n. 23-2819.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il commercio al dettaglio in sede fissa viene quindi ammesso nelle aree individuate sul territorio e corrispondenti anche alle aree omogenee urbanistiche, con esclusione dell'area agricola e così come indicato nella Variante Strutturale.

Ciò premesso

all'esame del volume della N.T.A. per la gestione del P.R.G.C., come approvato con D.G.R. n. 23-2819 del 07/11/2011 si riscontrano alcuni contrasti fra le enunciazioni nella descrizione degli articoli regolamentanti la gestione delle aree omogenee e le schede normative delle aree riassuntive, allegate allo stesso volume.

Fra le due descrizioni dev'essere considerata sempre valida quella descritta nell'articolo descrittivo al fine di evitare contrasti di interpretazione.

Al fine di approdare ad una chiara lettura, si propone all'onorevole Consiglio Comunale di voler accogliere la presente Variante non Variante al P.R.G.C. ed approvarla ai sensi dell'art. 17 c. 8 lett. a) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i. a rettifica di errori materiali riscontrati e di dimenticanze che vengono inserite per dare una lettura inequivocabile, senza alterare o modificare il significato del contenuto.

Si dà atto che le integrazioni e le rettifiche oggetto del presente provvedimento deliberativo che risultano scritte in carattere grassetto sono le seguenti.

- 1) Nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C1, nella sub-area Ct1, per completezza di dati si aggiunge quanto contenuto nell'art. 18, p. 6 relativamente alle altezze ammesse per gli edifici e precisamente, al punto C):

“ Altezza massima alla linea di gronda mt. 10,50”

- 2) Nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C2, al punto D) riguardante la sub-area E.C.O. 8, va rettificato il dato riguardante la Superficie

utile lorda, in quanto errato rispetto a quello contenuto all'art. 18, comma 8 delle norme, risulterà quindi:

*“ - indice di densità edilizia territoriale pari a m^3/m^3 0,70 pari a **0,23** m^2/m^2 di S.u.l. ”.*

- 3) Nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C3, al punto A) “Caratteristiche dell'area”, riguardo alle destinazioni d'uso ammesse, si ritiene di riportare le esatte indicazioni date nella descrizione dell'art. 18, p. 9 delle N.T.A., pertanto si riporta:

“ – 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.”

- 4) Nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C5, al punto B) “Caratteristiche edificatorie”, al punto riguardante i piani fuori terra, per uniformare il dettato alle disposizioni di cui all'art. 18, comma 10 delle N.T.A., si propone di eliminare: “+ 1 piano sottotetto”.

- 5) Nella scheda relativa all'area di completamento turistico ricettivo e di ristoro Tr, al punto B) “Caratteristiche edificatorie”, riguardo all'altezza dei fabbricati ai sensi del Regolamento Edilizio, si rettifica un errore di trascrizione rispetto a quanto indicato all'art. 19 relativamente all'altezza degli edifici, portando l'altezza a m 9,30:

*“- altezza dei fabbricati ai sensi del R.E. art. 13 c. 3: m **9,30**”.*

- 6) In tutte le schede delle aree ed impianti produttivi, artigianali e industriali D, prendendo spunto dalle osservazioni ex-officio che integrano il dispositivo dell'art. 23, p. 2, lett. g), viene annotato l'intero disposto nel paragrafo delle “Prescrizioni”. Più precisamente:

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

In alcune schede delle “aree ed impianti produttivi, artigianali e industriali” si sono riscontrate altresì altre dimenticanze:

- nelle schede delle aree D2, D3, D4, D5, D6, al punto “A) Caratteristiche dell’area” è necessario inserire, riguardo agli alloggi del proprietario e del custode, l’indicazione “... *superficie utile netta residenziale max ...*”, cosicché la dicitura risulti:

*“Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale max di 200 m²**”.*

- Nella scheda dell’area D4 inoltre è stata erroneamente indicata la *superficie coperta*, in luogo della *superficie utile netta*, riferita alle caratteristiche edificatorie degli uffici. Quindi l’indicazione al punto “A) Caratteristiche dell’area” risulterà:

*“Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie **utile netta**”*

e al punto “B) Caratteristiche edificatorie”:

- *“Uffici 5% della superficie **utile netta**”.*

- 7) Nella scheda relativa all’area ed impianti produttivi artigianali ed industriali D4, “Nella sub-area TL2 (S.U.E.24)” al punto B) “Caratteristiche edificatorie della sub-area TL2”, al dato dell’indice di densità edilizia fondiaria per la residenza, viene aggiunto anche il dato riferito alla S.u.l., come indicato all’art. 25, comma 3 punto c) delle N.T.A. più precisamente:

*“- indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: m^3/m^2 0,40 **pari a 0,13 m^2/m^2 di S.u.l.**”.*

Sempre nella stessa scheda al punto C) “Condizioni di intervento della sub-area TL2, S.U.E. 24” viene indicato quanto previsto al settimo trattino dell’art. 25 p., 3 lett. d). Risulta quindi:

*“- Per le medie e grandi strutture di vendita il Permesso di Costruire e l’autorizzazione commerciale saranno rilasciate contemporaneamente **previa Valutazione di Impatto Ambientale nei casi previsti dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i.**”*

Vengono rettificate al punto C) “Condizioni di intervento della sub-area TL2, S.U.E. 24”, al nono trattino le indicazioni normative, sostituendo: “*all’art. 11, c. 3, p. 2 delle N.T.A.*” con “*all’art. 14, p. 7 delle N.T.A.*”.

8) La scheda relativa all’area agricola di interesse ambientale EIA, viene rettificata ed integrata come segue, in quanto difforme dalle indicazioni dell’art. 28 delle N.T.A. per quanto attiene le caratteristiche edificatorie che risultano errate:

- Al punto “B) Caratteristiche edificatorie” ai primi due trattini vengono inseriti i riferimenti all’art. 28, risultando quindi:

- *indice di densità edilizia fondiaria* : **art. 28, c. 6** in luogo di “*preesistente*”
- *rapporto di copertura* : **art. 28, c. 9** in luogo di “*preesistente*”

Inoltre, sempre allo stesso punto, l’indicazione riguardo all’altezza massima viene rettificata:

- *altezza massima: max 7 m alla linea di gronda* in luogo di “*preesistente*”

- Il paragrafo delle “Prescrizioni” viene integrato con le indicazioni dell’art. 30 delle N.T.A. risultando:

“Interventi ammessi:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione*
- *Sono ammessi edifici pertinenziali secondo quanto prescritto dall’art. 7 limitatamente alle aziende già insediate nell’area, o a confine, alla data di adozione della Variante n. 27 al PRGC. e qualora sia dimostrata l’impossibilità di localizzazioni alternative.*
- ***Ampliamento: 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti.***
- ***E’ fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle costruzioni di attenersi a quanto prescritto all’art. 11 delle N.T.A. per le aree residenziali al fine di raggiungere un risultato estetico caratteristico dei luoghi consono all’ambiente da salvaguardare, in particolare vale quanto detto all’art. 32 del Regolamento Edilizio. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull’insediamento A1 godibili da quest’ultima, previo accordo con l’Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l’inserimento di idonee barriere vegetali alberate.***
- ***Trattandosi di aree di integrazione ambientale dell’area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell’art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.”***

- 9) Nella scheda dell'area destinata all'attività agricola E al punto B) "Caratteristiche edificatorie", manca il riferimento all'indice di densità edilizia fondiaria di cui all'art. 28 comma 6 delle N.T.A. per cui viene inserito:
 “- *indice di densità edilizia fondiaria: art. 28, c. 6*”.

Inoltre, risultano opportune alcune rettifiche agli articoli delle N.T.A., più precisamente:

- 10) All'art. 12, lettera C) Asservimento all'edificazione si intende stralciare la parola “residenziale”, in quanto incoerente con il contenuto generale della norma che non è riferita alle sole aree residenziali bensì a tutte le aree normative.

Il presente punto risulterà così formulato: “*1-Il trasferimento della capacità edificatoria ed appartenente alla stessa area normativa omogenea, è ammesso con apposito atto registrato e trascritto, nel quale risulti anche la capacità ~~residenziale~~ dell'area che presta l'asservimento*”.

- 11) All'art. 22, c. 2, ultimo punto, si intende sostituire il numero dell'articolo di riferimento 33 con il **40**, causa errore materiale di riporto.

Il presente punto risulterà così formulato:

- “*attività di commercio al dettaglio in sede fissa, così come disciplinate dall'art. 40 delle N.T.A. e commercio all'ingrosso, anche connesse all'attività produttiva.*”

- 12) Al fine di uniformare la Tav. 3h.3/b con l'enunciazione di cui all'art. 16, lett. B, c. 9 riguardo ai tipi di interventi previsti nell'area a servizi SC4, si interviene con una nuova indicazione in legenda: “*Edifici pertinenti all'area a servizi SC4 aventi possibilità di ristrutturazione edilizia con ampliamento di volumetria ricettiva, con un massimo del 60% della consistenza volumetrica esistente fuori terra e con vincolo di facciata sull'edificio prospiciente la Via Don Rolle*”, che sostituisce quella attuale di “*Manutenzione ordinaria e/o straordinaria*”.

Al fine di tutelare la composizione architettonica degli edifici che si affacciano su Via Don Rolle, usufruendo della disposizione normativa di cui all'art. 17, c.

8, lett f) L.R. 56/77, si intende apporre un vincolo di facciata sull'edificio prospiciente la suddetta pubblica via.

Proposta

Ciò evidenziato, si propone all'Onorevole Consiglio Comunale di voler accogliere ed approvare ai sensi dell'art. 17, c. 8, lett. a) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i., le schede normative delle aree facenti parte del Vol. 4a.4 delle N.T.A. che risultano rettificate come segue:

- 1) Integrare la scheda relativa all'area residenziale di completamento C1, sub-area Ct1, con l'indicazione:

“ Altezza massima alla linea di gronda mt. 10,50”

- 2) Rettificare nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C2, al punto D), sub-area E.C.O. 8, quanto riportato in grassetto:

*“ - indice di densità edilizia territoriale pari a m^3/m^3 0,70 pari a **0,23** m^2/m^2 di S.u.l.”.*

- 3) Riportare, nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C3, al punto A) “Caratteristiche dell'area”, le esatte indicazioni già presenti all'art. 18, p. 9 delle N.T.A., più precisamente:

*“ – 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.**”*

- 4) Eliminare nella scheda relativa all'area residenziale di completamento C5, al punto B) “Caratteristiche edificatorie”, al punto riguardante i piani fuori terra l'indicazione: “+ 1 piano sottotetto”.

- 5) Rettificare, come segue, l'errore di trascrizione presente nella scheda relativa all'"Area di completamento turistico ricettivo e di ristoro Tr", al punto B) "Caratteristiche edificatorie", riguardo all'altezza dei fabbricati:
"- altezza dei fabbricati ai sensi del R.E. art. 13 c. 3: m 9,30".

- 6) Annotare su tutte le schede delle "Aree ed impianti produttivi, artigianali e industriali D" il dispositivo dell'art. 23, p. 2, lett. g), nel paragrafo delle "Prescrizioni". Più precisamente:

"- per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse."

Inoltre, nelle schede delle aree D2, D3, D4, D5, D6, al punto "A) Caratteristiche dell'area" è necessario inserire una dimenticanza, riguardo agli alloggi del proprietario e del custode, indicando: "... superficie utile **netta residenziale** max ...", cosicchè la dicitura risulti:

*"Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale** max di 200 m²".*

Nella scheda dell'area D4 è necessario correggere l'errore di indicazione della *superficie coperta*, in luogo della *superficie **utile netta***, riferita alle caratteristiche edificatorie degli uffici. Quindi al punto "A) Caratteristiche dell'area" risulterà: *"Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie **utile netta**"*

e al punto "B) Caratteristiche edificatorie" l'indicazione risulterà:

- *"Uffici 5% della superficie **utile netta**".*

- 7) Nella scheda relativa all'"Area ed impianti produttivi artigianali ed industriali D4", "Nella sub-area TL2 (S.U.E.24)" al punto B) "Caratteristiche edificatorie della sub-area TL2", al dato dell'indice di densità edilizia fondiaria per la residenza, viene aggiunto anche il dato riferito alla S.u.l., più precisamente:

“- indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: m^3/m^2 0,40 pari a 0,13 m^2/m^2 di S.u.l.”.

Sempre nella stessa scheda al punto C) “Condizioni di intervento della sub-area TL2, S.U.E. 24” indicare al settimo trattino le indicazioni presenti all’art. 25 p. 3 lett. d), quindi:

*“- Per le medie e grandi strutture di vendita il Permesso di Costruire e l’autorizzazione commerciale saranno rilasciate contemporaneamente **previa Valutazione di Impatto Ambientale nei casi previsti dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i.**”*

Rettificare al punto C) “Condizioni di intervento della sub-area TL2, S.U.E. 24”, al nono trattino le indicazioni normative, sostituendo: *“all’art. 11, c. 3, p. 2 delle N.T.A.”* con *“all’art. 14, p. 7 delle N.T.A.”*.

8) Rettificare la scheda relativa all’area agricola di interesse ambientale EIA.:

- Al punto B) “Caratteristiche edificatorie“ ai primi due trattini riportare i riferimenti all’art. 28:

*“- indice di densità edilizia fondiaria : art. 28, c. 6
- rapporto di copertura : art. 28, c. 9 “*

Sempre allo stesso punto, riportare l’indicazione riguardo all’altezza massima:

“- altezza massima : max 7 m. alla linea di gronda”.

- Integrare il paragrafo delle “Prescrizioni” con le indicazioni dell’art. 30 delle N.T.A.:

“Prescrizioni:

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

32 del Regolamento Edilizio. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento AI godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.

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

- 9) Uniformare la scheda dell'area destinata all'attività agricola E al punto B) “Caratteristiche edificatorie” con la seguente indicazione:

“- *indice di densità edilizia fondiaria: art. 28, c. 6”.*

- 10) All'art. 12, lettera C) Asservimento all'edificazione si intende stralciare la parola “residenziale”.

Il presente punto risulterà così formulato: “*1-Il trasferimento della capacità edificatoria ed appartenente alla stessa area normativa omogenea, è ammesso con apposito atto registrato e trascritto, nel quale risulti anche la capacità ~~residenziale~~ dell'area che presta l'asservimento”.*

- 11) All'art. 22, c. 2, ultimo punto, si intende correggere il numero dell'articolo di riferimento 33 con il **40**.

Il presente punto risulterà così formulato:

- “*attività di commercio al dettaglio in sede fissa, così come disciplinate dall'art. 40 delle N.T.A. e commercio all'ingrosso, anche connesse all'attività produttiva.”*

- 12) Nella legenda della Tav. 3h.3/b, riguardante la programmazione degli interventi nel centro storico, si intende uniformare l'enunciazione dell'art. 16, lett B, c. 9 con la rappresentazione grafica degli interventi programmati per i fabbricati nell'area a servizi SC 4, “Casa di riposo Don Rolle”, correggendo l'indicazione “Manutenzione ordinaria e/o straordinaria” con :“*Edifici pertinenti all'area a servizi SC4 aventi possibilità di ristrutturazione con ampliamento di volumetria*

ricettiva, con un massimo del 60% della consistenza volumetrica esistente fuori terra e con vincolo di facciata sull'edificio prospiciente la Via Don Rolle”.

L'operazione viene eseguita ai sensi dell'art. 17,c. 8, lett f) della L.R. 56/77.

Conclusioni

Con l'approvazione della seguente Variante non Variante ai sensi dell'art. 17, c. 8, lett. a) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale intende eliminare le incoerenze di enunciazioni presenti nel volume delle N.T.A. formatesi a seguito della trascrizione delle schede normative delle aree e correggere altresì alcuni disposti erroneamente indicati negli articoli delle N.T.A.. Viene uniformata anche la legenda della Tav 3h.3/b ai disposti dell'art. 16 delle N.T.A. in vigore. Tali adeguamenti permetteranno un'univoca lettura della normativa.

Stralcio del Vol. 4a.4 N.T.A.

ARTICOLI E SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE
modificati a seguito della Variante n° 30

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

A) Capacità insediativi residenziale

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

- Volume dei fabbricati misti (residenza con eventuale autorimesse al piano terreno e/o magazzini, sgomberi, negozi compresi nel corpo principale del fabbricato): m³ 90 per ogni persona.
- Volume fabbricati esclusivamente residenziali (residenza costituita esclusivamente da abitazione): m³ 75 per ogni persona.

B) Applicazione degli indici

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

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

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

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

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

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

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

contigui, così come previsto dall'art. 25 comma 17 della L.R. 56/77 e con le limitazioni di cui all'art. 28 commi 20 e 21 delle presenti N.T.A. e con gli indici di densità edilizia fondiaria di cui al comma 6 dell'art. 28 delle presenti N.T.A..

- b) per le strutture agricole e pertinenze aziendali relative la capacità edificatoria, in termini di superficie coperta, è data dal prodotto del rapporto di copertura fondiario per la superficie fondiaria formante un solo corpo direttamente asservita alle costruzioni e con le limitazioni di cui al comma 9 dell'art. 28 delle presenti N.T.A.

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

C) Asservimento all'edificazione

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

D) Incremento una-tantum

1 - Gli incrementi una tantum della volumetria residenziale e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla presente normativa, sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C – 2007 e per quelle destinazioni accertabili a tale data, esclusi naturalmente gli allevamenti situati in area residenziale.

Art. 22 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - area “D” – generalità -

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

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

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

- impianti artigianali di servizio e di produzione;
- immagazzinaggio;
- impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
- uffici, in misura non superiore per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile netta;
- alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario e/o custode, con superficie utile netta residenziale massima di m² 200 determinata ai sensi dell'art. 19 del R.E. con i criteri e le definizioni di cui all'art. 18 sempre del Regolamento Edilizio.
- Locali di pertinenza dell'unità alloggio, quali cantine, nei limiti e modalità di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20% della superficie utile lorda o del volume, con possibilità di recupero alla residenza di spazi e vani attigui alla parte già abitativa ove possibile;
- servizi sociali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione, locali di ristoro in genere;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- immagazzinaggio a servizio del Commercio;
- attività di commercio al dettaglio in sede fissa, così come disciplinate dall'art. 40 delle N.T.A. e commercio all'ingrosso, anche connesse all'attività produttiva.

3 - Qualora in tali aree sussistano aziende a rischio di incidente rilevante di cui alla L. 19/05/97 n. 137 e alla L.R. 30.06.92 n. 32, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la compatibilità con le circostanti potenzialità edificatorie, nonché valutare, previo accertamento con gli uffici competenti, i rischi connessi e derivanti dall'attività e conseguentemente stabilire l'ammissibilità o meno dei suoi ampliamenti e delle contigue insediabilità, condizionando se il caso, queste ultime, a specifiche limitazioni con successive Varianti al P.R.G.C.

4 - Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i., in materia di inquinamento acustico.

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

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

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

C1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 944.=
- cubatura prevista : m³ 82.540=
- superficie territoriale edificabile : m² 187.575.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio (non nocivo e non molesto) complessi ricettivi, per lo svago e terziario in genere.
- ECO 6 Superficie Territoriale edificabile : m² 1.721.=
- SUE 11 Superficie Territoriale edificabile : m² 23.335.= suddiviso in:
 - SUE 11a Superficie Territoriale edificabile : m² 15.235.=
 - SUE 11b Superficie Territoriale edificabile : m² 8.100.=
- SUE 20 (UL) Superficie Territoriale edificabile : m² 9.330.=
- SUE 25 Superficie Territoriale edificabile : m² 6.395.=
- SUE 28 Superficie Territoriale edificabile : m² 17.608.=
- SUE 27 Superficie Territoriale edificabile : m² 9.792.=
- SUE 33 Ct1 - Superficie Territoriale edificabile : m² 9.515.=
- PR6 Superficie Territoriale edificabile : m² 1.806.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/ m² 1,10 pari a 0,37 m²/m² di S.u.l.
- rapporto di copertura fondiario : 40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 9,30
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A. (*)
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.
- piani fuori terra : n° 2 + 1 piano sottotetto

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

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

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

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

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

- Indice di densità edilizia territoriale m³/m² 1,50 pari a 0,50 m²/m² di S.u.l..
- Altezza massima fuori terra dei fabbricati m. 12,00 R.E. art.13
- **Altezza massima linea di gronda m. 10,50**
- Piano fuori terra n° 3 + 1 piano sottotetto
- Rapporto di copertura fondiario 40%
- Monetizzazione delle aree a servizio massimo 40%

D) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con permesso di costruire.
- In presenza di SUE e/o ECO l'indice di densità edilizia m³/m² 1,10 verrà applicato sulla superficie territoriale. Per il SUE 33-Ct 1 l'indice di densità edilizia territoriale é m³/m² 1,50.
- L'attuazione della sub-area ECO 6 è vincolata alla realizzazione del collegamento con la strada di via Galvagno attraverso l'area in dismissione al comune e la strada prevista indicata in cartografia.

- Nei SUE 33 e 25 la tipologia e copertura dei fabbricati potranno essere anche a tetto piano o comunque inclinati se rivolti ad obiettivi di ecosostenibilità degli interventi in deroga all'art. 11 delle presenti N.T.A.
- Per i S.U.E. 33, 25 e 11b il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato al preventivo trasferimento dell'attività produttiva ora insediata nel sub-ambito Ct1 (Bertola s.r.l.) con destinazione incompatibile con il contesto residenziale, che necessita di rilocalizzazione in altro sito.
- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l'area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell'art. 18.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% del volume o della superficie utile lorda per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- Si subordina l'approvazione del S.U.E. 11 e 25 alla compatibilità acustica dell'area edificanda, introducendo, se necessario maggiori arretramenti e fasce alberate di protezione a confine con l'area produttiva D2.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.

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

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

C2

A) Caratteristiche dell'Area

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

B) Caratteristiche edificatorie

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

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

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

- indice di densità edilizia territoriale pari a m³/m² 1,50 pari a 0,50 m²/m² di superficie utile lorda
- altezza massima fuori terra dei fabbricati: m. 7,50 alla linea di gronda o m. 9,30 misurati ai sensi dell'art. 13 del R.E.
- piano fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto
- rapporto di copertura fondiario 40%
- le aree a servizi non sono monetizzabili.

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

- indice di densità edilizia territoriale pari a m³/m² 0,70 pari a **0,23** m²/m² di S.u.l.
- altezza massima fuori terra dei fabbricati: m. 7,50 alla linea di gronda o m. 9,30 misurati ai sensi dell'art. 13 del R.E.
- piano fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto
- rapporto di copertura fondiario 40%.

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

E) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

In presenza di SUE e/o ECO l'indice di densità edilizia m³/m² 1,10 sulla superficie territoriale, fatta eccezione per S.U.E. 30 ed E.C.O. 8.

Prescrizioni:

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

- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A..
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.

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

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

C3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 44.=
- cubatura prevista : m³ 3.883.=
- superficie territoriale edificabile : m² 12.168=
- destinazioni d'uso ammesse : **piano terra riservato ad attività connesse con artigianato, di servizio alla persona e attività commerciali, terziarie e ricettive, residenziali o accessorie alla residenza; piano primo, abitazione e quanto ammesso nella zona C.**

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria: m³/m² 2,50 pari a 0,83 m²/m² di S.u.l.
- rapporto di copertura fondiario :.....50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 9,30
- piani fuori terra :..... ..n° 2 + 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini sul lato opposto alla piazza: m. 5,00 - art. 18 N.T.A.
- distacchi dai confini sui lati perpendicolari alla piazza :
vedasi art. 18 N.T.A.
- distacchi dal sedime pubblico: vedasi art. 18 N.T.A.
- sistema di costruzione a tipologia continua

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire - Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.
- Sistema di costruzione a tipologia continua.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- per tutti gli interventi nei settori immediatamente circostanti l'area Ct1 si richiama quanto disposto al punto 5ter dell'art. 18.

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E DI NUOVO IMPIANTO

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

C 5

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 25.=
- cubatura prevista : m³ 2.277.=
- superficie territoriale edificabile : m² 3.528.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), strutture didattiche, religiose di culto, servizi accessori, pertinenze ed infrastrutturali finalizzati a destinazione d'uso per Comunità di recupero tossicodipendenti.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria :...m³/ m² 1,50 pari a 0,50 m²/m² di S.u.l
- rapporto di copertura fondiario :.....40%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 7,50
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 9,30
- piani fuori terra :.....n° 2 + 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: le pertinenze ad uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.
- Le opere eseguite sono classificate "opere di interesse generale realizzate da Enti Istituzionalmente competenti" (art. 17, comma 3, lett. c) D.P.R. 380 del 06.06.2001).
- Eventuali alienazioni dei predetti immobili, qualora il preventivo cambio di destinazione d'uso venisse ammesso, dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione ed il relativo contributo del costo di costruzione
- Per le aree a servizi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- Si richiamano i disposti L. 05/02/1992 n° 104.

AREE DI COMPLETAMENTO,
TURISTICO RICETTIVO E DI
RISTORO

ART. 19

N.T.A.

Tr

A) Caratteristiche dell'Area

- cubatura prevista : + 30% dell'esistente
- superficie territoriale edificabile : m² 20.547.=
- destinazioni d'uso ammesse : somministrazioni alimenti, ristoro (bar, tavola calda, pizzeria, ristorante, ecc), attività ricettiva (alberghi, motel, locande, ostelli, ecc), attività connesse all'attività di maneggio ed attività ippica, attività sportive (tennis, piscine, golf e giochi bimbi, ecc), residenza a supporto (proprietario, custode, ecc.) e locali pertinenziali.

B) Caratteristiche edificatorie

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

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire.

Prescrizioni:

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

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ARTT. 22
23
24
N.T.A.

D1

A) Caratteristiche dell'Area

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

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

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:... ..m 12,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

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

Prescrizioni:

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

- Nuovi accessi sulla ex Strada Statale (vedasi art. 31 NTA).

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

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26.09.05

- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.

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

- per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	D2
---	--------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 4.=
- superficie coperta prevista : m² 19.278.=
- superficie territoriale edificabile : m² 90.524.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale** max. di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

- SUE 1 - Sup. Territoriale edificabile : m² 13.674.=
- SUE 26 - Sup. Territoriale edificabile : m² 16.088.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario :.....50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 8,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:...m 10,00
- distacchi dai confini :..... m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici :.....m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

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

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A.
- Nel SUE 1 dell'area D2, al fine di migliorare l'inserimento ambientale dei nuovi edifici in relazione alla posizione di dette aree in fregio al tessuto urbano del concentrico abitato, dovranno essere adottati idonei accorgimenti progettuali volti ad una migliore qualificazione urbana. Dovranno pertanto essere adottati accorgimenti atti a mitigare l'impatto dovuto all'utilizzo di eventuali strutture prefabbricate con l'adozione di tipologie costruttive e materiali di finitura idonei ad evitare un eccessivo impatto visivo tra le caratteristiche degli edifici residenziali e le caratteristiche degli edifici produttivi.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26.09.05
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- Saranno ammesse attività di artigianato e di piccole industrie compatibili con la classificazione acustica stabilita dal Piano di zonizzazione acustica.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- **Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	D3
---	--------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 9.046.=
- superficie territoriale edificabile : m² 32.087.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale** max. di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario :.....50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 12,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici :..... m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

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

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26.09.05
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- **Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.**

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

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 16.=
- superficie coperta prevista: m² 91.056.=
- superficie territoriale : m² 518.910.= di cui: SUE 22 m² 80.051;
TL2-SUE 24 m² 70.860.

- destinazioni d'uso ammesse: impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio, attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa ai sensi dell'art. 40 N.T.A.

Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie **utile netta**. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale** max, di 200 m². Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio sia al minuto che all'ingrosso. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

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

C) Condizioni di intervento

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

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

Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A., esclusa l'area perimetrata dal S.U.E. 22.

Prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

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

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

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

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

B) Caratteristiche edificatorie della sub-area TL2

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50% verificato sull'intera area soggetta a S.U.E.;
- indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: m³/m² 0,40 **pari a 0,13 m²/m² della S.u.l.**
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m.10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 12,00
- distacchi dai confini:m 5,00 – art. 38 N.T.A
- distacchi dalle strade tipo b o regionali (S.P. 662):..... m 17,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade provinciali (S.P. 165):m 10,00 – art. 31 N.T.A
- distacchi dalle strade interne all'area:..... - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici:.....m 10,00 – art. 38 N.T.A.

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

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

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

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ARTT. 22 23 24 N.T.A.	D5
---	--------------------------------	-----------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 5.=
- superficie coperta prevista : m² 43.079.=
- superficie territoriale edificabile : m² 143.416.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale** max. di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.
- SUE 19- Sup. Territoriale edificabile : m² 94.620.=
- ECO 7- Sup. Territoriale edificabile : m² 11.430.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario:.....50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:..... m. 10,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m 12,00
- distacchi dai confini :..... m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade :.....- art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici :.....m. 10,00 - art. 38 N.T.A.
- distacco dalla Strada Provinciale 165 detta Strada Reale :.m. 80

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

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

Dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 e s.m.i.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare l'art. 21 della L.R. 56/77 e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Le aree a servizi SZ 75 ed SZ 95 non potranno essere rilocalizzate e le stesse dovranno essere piantumate con la messa a dimora di alberi di alto fusto e con l'inserimento di siepi sempre verdi autoctone.
- Le infrastrutture di innesto viario dell'area D5 con la strada Provinciale n° 165 detta "La Reale" dovranno essere eseguite in concerto con l'Amministrazione Provinciale.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26/09/05.
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- Nell'area D5 per l'attuazione del S.U.E. 19 dovrà essere inoltre realizzata un'idonea fascia a verde, con cortina alberata lungo il perimetro interno del S.U.E., quale fascia di rispetto ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Le tipologie, i materiali ed i colori degli edifici (vedi art.11).
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- Sempre nell'area D5 dovrà essere predisposta una cortina alberata sul perimetro ovest della ECO 7 con funzione di barriera acustica.

- **Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti unquantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.**

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

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 3.670.=
- superficie territoriale edificabile : m² 13.358.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile **netta residenziale** max. di 200 m² Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima fabbricati linea di gronda:.....m. 8,00
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3:.....m 10,00
- distacchi dai confini :.....m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici :m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

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

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26/09/05.
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06/08/2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e riorganizzazione interna all'area dovrà essere assicurata la realizzazione di una fascia alberata sui lati nord ed ovest da realizzarsi secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune per limitare le interferenze visive sulla S.P. 662.
- Per quanto attinente alle caratteristiche e dimensionamento delle attività insediabili occorrerà tenere nella dovuta considerazione il fatto che l'area non è accessibile direttamente dalla S.P. 662, ma servita unicamente dalla Strada Comunale Marene-Fossano.
- **per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.**

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 22 – 23 - 24
N.T.A.

D7

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 146.=
- superficie coperta prevista : m² 31.790.=
- superficie territoriale edificabile : m² 82.006.= di cui ECO 2 - Dr1 : m² 30.028.=
di cui SUE 23 - Dr 2 : m² 51.691.=

Nella **sub area "Dr1"** sono ammessi esclusivamente impianti terziari per attività ricettive, assistenziali, sanitari ed alberghiere eseguite da enti pubblici o da privati. Residenze per esclusivo uso del personale operante con un massimo di sup. utile netta di m² 1.000.

Caratteristiche edificatorie Dr1

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive: m³/m² 3,00
- rapporto di copertura territoriale : 30%
- volume ammissibile "Dr1" : m³ 46.000
- altezza massima fabbricati R.E. art.13 c.3 : m. 12,00 (3 piani fuori terra)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

Nella **sub area "Dr2"** sono ammessi: impianti per ristorazione mediante la gestione di mense, spacci ed esercizi pubblici con la preparazione e distribuzione di cibi bevande e pasti preconfezionati; lavanderie, stirerie e loro gestione per l'igiene collettiva nonché organizzazione imprenditoriale per la costituzione di imprese esercenti attività di sanificazione disinfezione civile ed industriale ed attività 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.

Caratteristiche edificatorie Dr2

- indice di densità edilizia fondiaria per le strutture ricettive : m³/m² 3,00 pari a 1,00 m²/m² di superficie utile lorda.
- rapporto di copertura fondiaria : 60%
- rapporto di copertura fondiario per la residenza degli operatori : 5%
- rapporto di copertura fondiario per gli uffici : 5%
- altezza massima fabbricati R.E. art.13 c.3 : m. 12,00 (3 piani fuori terra) se assimilabili alla residenza
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo B o Regionali : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

B) Condizioni di intervento

- Per la sub-area Dr1 intervento con ECO ai sensi art. 49, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Per la sub-area Dr2 intervento con SUE.
- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la dotazione di parcheggi meglio definite dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e quanto prescritto all'art. 14 delle N.T.A..
- La regolamentazione delle aree di sosta, così come previsto all'art. 26 della D.C.R. 563-13414/99 verrà valutato per ogni singolo intervento.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa ammessa e regolamentata ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.
- Il traffico veicolare sulla strada di via Famolassi è consentito esclusivamente a senso unico dalla strada SP 662 verso l'interno.
- Tutte le aree a servizi individuate nella cartografia di P.R.G.C. non potranno essere monetizzate ai sensi della D.G.R. 37-901 del 26.09.05. Inoltre non saranno ammessi nuovi accessi diretti sulla S.P. 662 dalla sub-area Dt1.
- Ogni intervento dovrà assolvere alla verifica di cui alla L.R. 52/2000 e al D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.
- Le aree a servizi individuate in cartografia "SZ" con il n° 122, 118 e 115 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma acustico protettivo.
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- Ogni ulteriore intervento da realizzarsi nella sub-area Dr1 dovrà essere preceduto da piantumazione con alberi di alto fusto e cespugliame autoctono nell'area a verde privato individuato con Vp 5 tangente l'area a servizi SZ 68 (in area produttiva D4) e documentato in sede di richiesta di P. di C..
- **Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.**

AREA AGRICOLA DI INTERESSE
AMBIENTALE

ARTT. 28-30
N.T.A.

EIA

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 4 . =
- superficie territoriale : m² 550.355. =
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

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

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con Permesso di Costruire

Prescrizioni

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione
- Sono ammessi edifici pertinenziali secondo quanto prescritto dall'art. 7 limitatamente alle aziende già insediate nell'area, o a confine, alla data di adozione della Variante n. 27 al PRGC. e qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative.
- **Ampliamento: 20% della superficie coperta sui fabbricati esistenti.**
- **E' fatto tassativo obbligo per le tipologie e materiali da impiegare nelle costruzioni di attenersi a quanto prescritto all'art. 11 delle N.T.A. per le aree residenziali al fine di raggiungere un risultato estetico caratteristico dei luoghi consono all'ambiente da salvaguardare, in particolare vale quanto detto all'art. 32 del Regolamento Edilizio. Le nuove costruzioni ricadenti nel settore compreso tra la Strada Comunale per Fossano e la S.P.165 dovranno essere localizzate in posizione defilata rispetto alle vedute sull'insediamento A1 godibili da quest'ultima, previo accordo con l'Amministrazione Comunale che fornirà anche indicazioni per l'inserimento di idonee barriere vegetali alberate.**
- **Trattandosi di aree di integrazione ambientale dell'area A1 e del Castello, riconducibili al punto 2), 1° c. dell'art. 24 della L.R. 56/77, ogni intervento sarà sottoposto al parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n° 32 del 01/12/2008 se costituita, oppure alla Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.**

AREA DESTINATA
ALL'ATTIVITA'
AGRICOLA

ART. 28
N.T.A.

E

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 10.=
- superficie territoriale : m² 25.757.824.=
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 28 della Norme Tecniche di Attuazione.

B) Caratteristiche edificatorie

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

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

L'altezza massima per le strutture produttive è di m. 10 linea di gronda esclusi i silos e gli impianti tecnologici particolari.

Prescrizioni:

- Sono ammessi interventi con incremento di volumetria non superiore al 20%, per formazione di servizi igienici e miglioramenti funzionali – (confrontare art. 28 N.T.A.)
- In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologia di cui all'art. 33.
- I precedenti dati di altezze di m. 9,30 e 10,00 dovranno trovare limitazione nei casi in cui si riscontri l'esigenza di rispettare quanto disposto dall'art. 11 – Tutela paesaggistica e territoriale – Tipologie costruttive.

Villafalletto, 21 Marzo 2012

L'Estensore della Variante non Variante n° 30 al P.R.G.C.:

F.to in originale
Francesco Ballarino

Il presente volume di **“RELAZIONE ILLUSTRATIVA”** allegato alla Variante non Variante n° 30 del Comune di Marene, composto da n° 39 pagine sin qui dalla n° 40 viene approvato dal Consiglio Comunale, nella seduta del 26 Aprile 2012 con atto deliberativo n° 11.

Marene, li 26 Aprile 2012

IL SINDACO: F.to in originale
Edoardo Pelissero

IL SEGRETARIO COMUNALE: F.to in originale
Paolo Mana

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: F.to in originale
Valerio Priora