

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNITA' MONTANA VALLE STURA

COMUNE DI CERVASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N°4

Variante Parziale al P.R.G.C.
ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

VOL.:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO DEFINITIVO

V4/d

Committenza: Comune di CERVASCA	Agg. Cartografico:	Rif.:	Villafrutto: 3 Febbraio 2014
---------------------------------------	--------------------	-------	---------------------------------

Allegato alla Del. C.C. n. 4 del 28/02/2014.

I Tecnici incaricati:

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

F.to in originale

Aldo SERALE

F.to in originale

Susanna VALACCO

F.to in originale

Guido OTTA

F.to in originale

Francesco BALLARIO

Elio NASETTA

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

Comunità Montana Valle Stura

(D.P.G.R. 28.08.2009 n° 74)

COMUNE DI CERVASCA

VARIANTE AL P.R.G.C. N° 4

Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c.5, L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO DEFINITIVO

1. PREMESSA

Il Comune di Cervasca con Delibera n. 33 del 29/11/2013 ha adottato il progetto preliminare della Variante Parziale n. 4 del P.R.G.C.

A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio e on-line della D.C.C. n. 33 del 29/11/2013 si prende atto che non sono pervenute osservazioni da parte di privati.

Contemporaneamente alla pubblicazione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune ha provveduto a trasmettere la Delibera del Consiglio Comunale, con tutta la documentazione inherente, alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio – Ufficio Pianificazione.

La Provincia dava riscontro con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2 del 07/01/2014, esprimendo parere favorevole di compatibilità della Variante Parziale in esame con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti sovra comunali.

Con la stessa delibera, onde garantire il rispetto di tutte le condizioni richiamate dall'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., chiedeva di stralciare alcuni argomenti.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in esame è stato ritenuto esente dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) da parte dell'Organo Tecnico Comunale, confortato dai pareri degli Enti interessati quali la Provincia di Cuneo - Ufficio Pianificazione, l'A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento Provinciale di Cuneo e l'A.S.L. CN 1 di Cuneo.

2. ESAME OSSERVAZIONI GIUNTA PROVINCIALE

La Giunta Provinciale con Provvedimento n. 2 del 07/01/2014 ha esaminato e deliberato sul progetto preliminare della Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. costituita dai seguenti argomenti:

- A. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D5 – Località S. Defendente Sud (Via Cuneo).
- B. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 con riperimetrazione urbanistica, per accorpamento dell'area produttiva D11, assoggettamento ad E.C.O. e formazione nuova area a servizi.
- C. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 – Località San Defendente.
- D. Riperimetrazione del SUE “17.r” in area residenziale di nuovo impianto Cn10 per adeguamento ai confini catastali.
- E. Ricomposizione planimetrica dell'area a servizi SV35 in area residenziale di nuovo impianto Cn2, nel S.U.E. 3r.
- F. Cambio di destinazione dell'area a servizi SV128, in area a servizi SP 128 in area S10.
- G. Eliminazione di indicatori di vincolo su fabbricato a tutela di cui D.Lgs. n° 42/2004.
- H. Inserimento vincolo su fabbricato in area agricola ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/7 e s.m.i.
- I. Individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3 in Fr.ne San Michele.
- J. Modifica intervento edilizio per fabbricati e individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A4 - Capoluogo di Cervasca.
- K. Modifiche ed integrazioni alla normativa per la gestione del P.R.G.C. (artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46 delle N.T.A.).

Con la sopra richiamata Delibera della Giunta Provinciale segnala quanto segue:

2.1) Il Settore Pianificazione

rileva l'incongruenza dell'art. 17, c. 5 della LR. 56/77 e s.m.i. con quanto proposto

- al punto I – “Individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3, in frazione S. Michele”;
- al punto J – “Modifica intervento edilizio per i fabbricati ed individuazione di Piano di Recupero in aree residenziali di Centro Storico A4 nel capoluogo”;
- all'art. 7 delle N.T.A. c. 2, lett. L), p. 1 “Struttura per ricovero veicoli”;
- all'art. 23 delle N.T.A. c. 4 – “Ammissione di nuove destinazioni d'uso alla residenza in vani esistenti in aree produttive artigianali e industriali per un massimo di m² 200 di SUL.”.

Inoltre, in riferimento all'art. 14, c. 7 delle N.T.A. (Inserimento delle disposizioni per aree a servizio a parcheggi in occasione di impianti per esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L.R. 38 del 29/12/2006), consiglia di limitare l'adeguamento delle N.T.A. del P.R.G.C. richiamando solo la D.C.C. di approvazione dei criteri, senza riportarne l'intero testo.

Ricorda altresì che per tutte le aree oggetto di variante interessate da nuovi insediamenti deve essere predisposta idonea relazione geologico – tecnica.

2.2) Il Settore Viabilità

rileva la necessità di far precedere ogni intervento sul territorio, che interessi la viabilità provinciale o comunque aree di proprietà della Provincia, dalla domanda di nulla –osta all'Ufficio Tecnico della Provincia.

2.3) Il Settore Tutela del Territorio

rileva le discordanze di classe acustica della Variante Parziale in esame con quella presa come riferimento, approvato con la D.C.C. n. 60 del 20/11/2009 nell'area produttiva D1.

3. CONTRODEDUZIONI ED ACCOGLIMENTO

Il Consiglio Comunale

- visti i rilievi riportati nella Delibera della Giunta Provinciale, richiamata, ed elencati al punto 2.1 nel capitolo precedente;
- visto il dispositivo della Delibera n. 2 della Giunta Provinciale in data 07/01/2014;
- ritenuto di accogliere le disposizioni di stralcio di alcuni argomenti.

Dispone

che nel progetto definitivo della Variante in esame vengano **stralciati** i seguenti argomenti:

- argomenti individuati con le lettere I) e J) relativi alla proposta di individuare un Piano di Recupero nelle aree residenziali di Centro Storico A4 del capoluogo e Centro Storico A3 in frazione San Michele, in quanto tali interventi esulano dalla definizione di Variante parziale ai sensi dell'art. 17, c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i., così modificato dalla L.R. n. 3/2013.
- Argomento individuato con la lett. K) p.1, di modifica dell'art. 7 delle N.T.A.: disposizione ritenuta di carattere generale che può incidere sull'impianto generale del P.R.G.C.; quindi si riconferma la normativa attualmente in vigore.
- Argomento di modifica ed integrazione dell'art. 23, c. 4 delle N.T.A., proposto per inserire l'ammissibilità del cambio d'uso di vani esistenti inseriti in strutture produttive artigianali ed industriali, da locali produttivi a residenza, limitata ad una S.U.L. di m² 200,00.

Precisa e dà atto che:

per quanto attiene alla modifica ed integrazione dell'art. 14, c. 7 delle N.T.A., relativamente alla disponibilità infrastrutturale e regolamentazione per gli insediamenti commerciali per il commercio al dettaglio in sede fissa e per gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, le disposizioni inserite riflettono esattamente quanto indicato dalle rispettive disposizioni Regionali. Dette disposizioni sono state inserite nello specifico articolo per una gestione oculata della norma.

Per quanto riguarda gli esercizi del commercio al dettaglio questi seguono le disposizioni della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e successive integrazioni e modifiche, sino alla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

Va da sé che per quanto riguarda indirizzi e criteri di programmazione urbanistica relativa al commercio al dettaglio in sede fissa, questi sono stati esaminati e valutati dal Settore Terziario Commerciale della Regione Piemonte con nota del 02.12.2004, Prot. 15058/17-1, indirizzato al Comune di Cervasca ed al Settore Urbanistico Territoriale, Prov. di Cuneo.

Il Piano di sviluppo del commercio al dettaglio in sede fissa è stato approvato con D.C.C. n. 20 in data 02/04/2007, accogliendo le osservazioni e i rilievi di cui alla nota citata del Settore Commerciale della Regione Piemonte.

I criteri e le modalità operative sono state disciplinate ed inserite nelle N.T.A. ed approvate contestualmente al nuovo Piano Regolatore Generale con D.G.R. 16-8827 del 26/05/2008.

L'art. 14, c. 7 delle N.T.A. riflette solamente quanto era stato autorizzato, fatta eccezione della tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art. 25 della citata D.C.R. relativa ai parcheggi, modificata dalla Regione con le successive modificazioni ed integrazioni alla citata D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/1999.

L'articolo viene riformulato in modo tale da comprendere anche le necessità operative relative agli esercizi di somministrazione e bevande di cui alla L.R. n. 38 del 29-12-2006, così come indicato dalla D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268 e D.G.R. 01.03.2010 n. 43-13437 ed alle indicazioni interpretative datate 13/12/2010 emanate dal Settore Programmazione del Settore Terziario - Direzione Commercio – Regione Piemonte i cui indirizzi ed il Regolamento Attuativo sono stati approvati dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 21 del 27/09/2012.

I criteri ed il Regolamento Attuativo relativo agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attualmente operativi sotto ogni aspetto, sono stati trasmessi e condivisi con la Regione Piemonte.

Per le motivazioni sopra espresse il
Consiglio Comunale

- dichiara legittimo l'inserimento nell'art. 14 N.T.A. al c. 7 del dispositivo per le aree a servizi, parcheggi relativi agli esercizi di commercio al dettaglio in sede fissa e

agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, programmate sul territorio, in quanto riflettente disposizioni di Legge e di atti autorizzativi.

- Ritiene altresì legittimo il non procedere alla Verifica geologico-tecnica delle aree interessate agli ampliamenti in quanto sono tutte posizionate in classe I di pericolosità geomorfologica, come risulta dalla "Tavola di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificata in sede di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale il 26/05/2008 con D.G.R. n.16-8827.

Le aree interessate da ampliamenti sono le seguenti:

- Area produttiva artigianale ed industriale D5 – Località S. Defendente Sud (Via Cuneo) – argomento A.
- Area produttiva artigianale ed industriale D1 – argomento B.
- Area produttiva artigianale ed industriale D12 – Località San Defendente – argomento C.
- Area residenziale di nuovo impianto Cn10 – argomento D.

- Precisa che per quanto attiene alle aree su menzionate ed interessate dai nuovi insediamenti, saranno comunque soggette alla verifica geo-tecnica prima di ogni intervento di trasformazione del territorio, in sede attuativa.

- Precisa altresì che il Settore Tutela del Territorio evidenzia un errore nel Volume di compatibilità acustica, nella cartografia di riferimento (Tav. 2) relativa all'area produttiva D1. La tavola di riferimento era relativa alla verifica di compatibilità acustica eseguita in occasione della Variante Parziale n. 3 (D.C.C. n° 30 del 23/09/11), anziché alla tavola del Piano di zonizzazione acustica approvata con D.C.C. n. 60 del 20/11/2009.

Le verifiche di compatibilità acustica riguardanti all'area produttiva D1 sono state fatte partendo dalla zonizzazione acustica modificata sulla base delle osservazioni precedentemente sollevate dalla Provincia durante l'esame della Variante Parziale n°3, di cui alla D.C.C. n°30 del 23/09/2011. Tale zonizzazione, pur non essendo ancora stata inserita nel Piano di zonizzazione acustica, è migliorativa rispetto a quella vigente (D.C.C. n° 60 del 20/11/2009). In tal senso, in ottemperanza alle indicazioni di cui alla D.G.P. n. 2 del 07/01/2014 la documentazione viene aggiornata comprendendo: la Tav. 2 con la zonizzazione

vigente, la Tav.2a con la zonizzazione modificata in base alle osservazioni recepite nell'approvazione della Variante Parziale n°3 e la Tav. 2b con la situazione proposta per la Variante n°4 in oggetto.

La stessa precisazione viene apportata per la compatibilità acustica dell'area produttiva D12 che prendeva come riferimento sempre la tavola di compatibilità della Variante n° 3. Le due aree produttive D1 e D12 formano un contesto ambientale unico e seguono gli stessi indirizzi urbanistici, quindi in ottemperanza alle indicazioni di cui alla D.G.P. n. 2 del 07/01/2014 la documentazione viene aggiornata comprendendo: la Tav. 3 con la zonizzazione vigente, la Tav.3a con la zonizzazione modificata in base alle osservazioni recepite nell'approvazione della Variante Parziale n°3 e la Tav. 3b con la situazione proposta per la Variante n°4 in oggetto.

- Evidenzia inoltre che l'Amministrazione Comunale intende procedere, a breve termine, all'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica inserendo, nello stesso, tutte le Varianti fino a qui adottate ed approvate.

Il Consiglio Comunale
ai sensi dell'art. 17, c. 5 della LR 56/77 e s.m.i.

In primo luogo

- Accoglie le osservazioni ed i rilievi della Provincia di Cuneo riportati nella D.G.P. n. 2 del 07/01/2014;
- Dà atto che la presente Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come motivato dall'Organo Tecnico Comunale di V.A.S.;
- Dà atto che gli interventi proposti nella Variante in esame sono stati verificati sotto l'aspetto di "Clima acustico", come risulta dalla Relazione di compatibilità, riveduta e corretta a seguito delle osservazioni del Settore Tutela del Territorio della Provincia;
- Dà atto che la presente Variante Parziale non è in contrasto con i Piani Sovra comunali (P.T.R., P.T.P., P.P.R.);
- Dà atto che la Variante risulta esonerata dalla richiesta di parere preventivo sotto l'aspetto di pericolosità sismica, ai sensi della D.G.R. n. 61-11107 del 17-11-2003.

- Dà atto che le osservazioni richiamate nella D.G.P. n. 2 del 07/01/2014 sono accolte perché considerate nel pubblico interesse ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In secondo luogo:

- **Approva** il presente progetto di Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. che riveste carattere di progetto definitivo ed è composto dai seguenti argomenti:
 - A. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D5 – Località S. Defendente Sud (Via Cuneo).
 - B. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 con riperimetrazione urbanistica per accorpamento dell'area produttiva D11, assoggettamento ad E.C.O. e formazione nuova area a servizi.
 - C. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 – Località San Defendente.
 - D. Riperimetrazione del SUE "17.r" in area residenziale di nuovo impianto Cn10 per adeguamento ai confini catastali.
 - E. Ricomposizione planimetrica dell'area a servizi SV35 in area residenziale di nuovo impianto Cn2 nel S.U.E. 3r.
 - F. Cambio di destinazione di area a servizi da SV128 a SP 128, in area S10.
 - G. Eliminazione di indicatori di vincolo su fabbricato a tutela, di cui D.Lgs. n° 42/2004.
 - H. Inserimento vincolo su fabbricato in area agricola ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/7 e s.m.i.
 - I. *Stralciato*.
 - J. *Stralciato*.
 - K. Modifiche ed integrazioni alla normativa per la gestione del P.R.G.C. (artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46 delle N.T.A.), così come risulta nel Vol. B/9 allegato le cui modifiche ed integrazioni vengono riportate con carattere **grassetto** o con carattere **barreto**.

- **Approva**

- le tavole:

- Tav. 2b/7 Azzonamento del Capoluogo - San Defendente - Scala 1:2000
- Tav. 2c/8 Azzonamento del Capoluogo – San Defendente Sud - Scala 1:2000

- Tav. 2f/5 Azzonamento del Capoluogo – Concentrico - Scala 1:2000
- Tav. 3/9 Azzonamento del Territorio - Scala 1:5000
- Tav. 4a/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - San Bernardo - Scala 1:2000
- Tav. 4b/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - San Defendente - Scala 1:2000
- Tav. 4c/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - San Defendente Sud - Scala 1:2000
- Tav. 4d/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - Santa Croce - Scala 1:2000
- Tav. 4e/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - San Michele - Scala 1:2000
- Tav. 4f/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - Concentrico - Scala 1:2000
- Tav. 4g/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
 - Borgata Massa - Scala 1:2000.

- le integrazioni all'art. 7 delle N.T.A.:

- 2° c., lett. D), ultimo capoverso:

“Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e **successiva** ricostruzione ~~con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica. secondo quanto previsto dall’ultimo periodo dell’art. 3 – comma 1 – lettera d) – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.”~~

- 2° c., lett. K), punto 4:

“4 - I porticati a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali, ~~dovranno avere una superficie coperta inferiore al 20% della S.u.l. dell’abitazione di cui sono pertinenza. debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà.~~ Potranno essere costruiti sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo di atto di assenso registrato e trascritto ~~nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).~~ **nei registri della proprietà immobiliare.** Dovrà essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C.. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi, ma non concorreranno al conteggio della S.u.l. ai sensi dell’art. 18 del Regolamento Edilizio”.

- 2° c., lett. L), punto 2:

2 - Le autorimesse **realizzate** in costruzioni fuori terra, costituenti corpo di fabbricato autonomo o realizzato in aderenza al fabbricato principale, dovranno avere altezza **massima utile interna** di m 2,50 interna e/o all'imposta perimetrale del tetto e quest'ultimo se coperto a falde non potrà superare la pendenza del 40% con un'altezza massima all'estradosso della linea di colmo di m 4,00. Il riferimento della quota inferiore sarà la quota del terreno sistemato del lotto. Debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà. **Per questi fabbricati devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto; sono esclusi prefabbricati in lamiera o in altri materiali similari.**

Potranno essere realizzate sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi con atto di assenso registrato e trascritto **nei registri della proprietà immobiliare** nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).

Deve essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi. La distanza minima dall'edificio principale non potrà essere inferiore a m 3,00; se in difetto, si dovrà costruire in aderenza. Sono computate al fine del conteggio della superficie coperta.”

- le integrazioni all'art. 14 delle N.T.A., c. 7:

~~“7 - Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e se ritenuto ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate.~~

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dell'art. 25 del D.C.R. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i..~~

~~Le superfici dei parcheggi dovranno essere verificate secondo le disposizioni contemplate nella tabella allegata alla D.C.R. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i. e sue eventuali future modifiche.~~

7 - **Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto dovrà garantire la dotazione minima di**

superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambi di destinazione dei locali come segue:

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

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

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

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

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m ²)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI
--	---

NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1	
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
25 < S < 50	N = 1 + 0,08 * (S - 25)
50 < S < 100	N = 3 + 0,1 * (S - 50)
S > 100	N = 8 + 0,12 * (S - 100)

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m²)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.
35 < S < 50	N = 1 + 0,08 * (S - 35)
50 < S < 100	N = 3 + 0,1 * (S - 50)
S > 100	N = 8 + 0,12 * (S - 100)

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

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”;
- a capacità insediativa esaurita “Area B”;
- di completamento e di sostituzione “Area C”;
- è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee;
- l’Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l’intervento, determinerà l’ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

d- Per interventi edilizi residenziali relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico, dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati nel presente punto 7 delle vigenti N.T.A. fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al punto 4.

La superficie linda 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 linda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

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

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

Si dovrà comunque sempre assicurare la dotazione di aree a parcheggio pubblico che risulta maggiore tra il calcolo dei posti auto e quello determinato in funzione della superficie utile linda.

Le attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono regolamentate dall'art. 28 delle presenti N.T.A., nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/99 e delle Delibere attuative del Consiglio Regionale, modificate così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incremento. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni $20 m^2$.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21 primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.”.

- le integrazioni all'art. 14 delle N.T.A., c. 10:

“10 – L'area a servizi **SVSP** 128 in zona S10 e l'area a servizi **SVSP** 35 in area Cn2, per posizione , dimensione e caratteristiche dovranno avere funzione di fascia cuscinetto tra l'area residenziale e l'area produttiva artigianale industriale, pertanto, non dovranno essere rilocalizzate, ma piantumate con alberi di alto fusto di speci autoctone.

In essa potranno essere realizzate infrastrutture viarie **e a parcheggio** se ritenute utili.”

- le integrazioni all'art. 16 delle N.T.A. al p.to 3:

“- insediamento attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei limiti e modalità di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”

- le integrazioni all'art. 16 delle N.T.A. elenco B p.to 8:

“8. Villa padronale in Via Bisalta”.

- le integrazioni all'art. 17 delle N.T.A. c. 8:

“8 - Sono ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nel limite di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”.

- le integrazioni all'art. 18 delle N.T.A. c. 7, ultimo punto:

“- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nel limite di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”.

- le integrazioni all'art. 20 delle N.T.A. c. 8, lett. e., 5° punto:

“- esercizi di ristoro, somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i.”.

- le integrazioni all'art. 22 delle N.T.A. c. 2, 11° punto:

“- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nel limite di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”.

- le integrazioni all'art. 23 delle N.T.A. c. 2, lett. a) del seguente dispositivo dopo:

“... non si dovrà superare l’indice di utilizzazione fondata pari a 1,00 m²/m², **fatta eccezione per l’area produttiva di completamento D1 il cui rapporto di copertura degli edifici produttivi viene elevato al 54,30% della superficie fondata mantenendo inalterato l’indice di utilizzazione fondata pari all’1,00 m²/m²”.**

- le integrazioni all’art. 24 delle N.T.A., c. 3, lett. c):

“c) **ristoro e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i.”**

- le integrazioni all’art. 29 delle N.T.A., lett. D, c. 3:

“a) m. 100 dalle aree residenziali, ~~produttive ed anche dai confini dei comuni limitrofi;~~

b) **m. 50 dalle aree produttive;**

c) **m. 20 dai confini dei comuni limitrofi;”**

- le integrazioni all’art. 29 delle N.T.A., lett. E.1, cc. 1 e 2:

“1 - Nelle aree agricole produttive è ammessa la costruzione di impianti e strutture per l’insilaggio di cereali e foraggi i cui muri perimetrali non dovranno fuoriuscire più di m. ~~1,50~~ **3,00** dal piano di campagna.

2 - Sono ammessi i silos in trincea. In tal caso i muri perimetrali non dovranno superare i m. 3,00 di altezza totale e comunque non dovranno fuoriuscire più di m. ~~1,50~~ **3,00** dal piano di campagna.”

- l’inserimento de nuovo art. 46 nelle N.T.A.,

- Le schede sinottiche modificate a seguito delle integrazioni.

- **Approva** il Vol. B/9 delle N.T.A. e conseguenti schede sinottiche rivedute e corrette a seguito delle osservazioni della Provincia;

- **Dichiara** che il Vol. 4/d - Relazione Illustrativa al progetto definitivo della Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C., costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento deliberativo;

- **Precisa** che il progetto preliminare della Variante, così come adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 33 del 29/1/2013, costituisce documento illustrativo ed integrativo al progetto definitivo.

- **Precisa** la validità delle tavole vigenti:

Tav. 1c/2 Individuazione tipi di intervento nel centro storico A3

San Michele Scala 1:500

Tav. 1d/3 Individuazione tipi di intervento nel centro storico A4

Concentrico Scala 1:500.

- **Evidenzia** che la presente Variante Parziale al P.R.G.C. è composta dai seguenti atti ed elaborati:

- Vol. V4/d Relazione Illustrativa
 - Vol. B/9 Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 2b/7 Azzonamento del Capoluogo - San Defendente -
Scala 1:2000
 - Tav. 2c/8 Azzonamento del Capoluogo – San Defendente Sud -
Scala 1:2000
 - Tav. 2f/5 Azzonamento del Capoluogo – Concentrico -
Scala 1:2000
 - Tav. 3/9 Azzonamento del Territorio - scala 1:5000
 - Tav. 4a/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– San Bernardo - Scala 1:2000
 - Tav. 4b/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– San Defendente - Scala 1:2000
 - Tav. 4c/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– San Defendente Sud - Scala 1:2000
 - Tav. 4d/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– Santa Croce - Scala 1:2000
 - Tav. 4e/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– San Michele - Scala 1:2000
 - Tav. 4f/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– Concentrico - Scala 1:2000
 - Tav. 4g/3 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici

- Borgata Massa - Scala 1:2000.
- Tav. 1/2 Perimetrazione degli abitati – Scala 1:5000.
- Vol. dell'Organo Tecnico Comunale.
- Vol. Verifica di compatibilità tra il piano di classificazione acustica e la Variante n° 4.

STRALCIO DELLE TAVOLE che tornano alla situazione ante-preliminare:**Tav. 1c/2 Frazione San Michele****Tav. 1d/4 Concentrico**

TABELLA DEI SEGNI CONVENZIONALI



Perimetrazione area centro storico

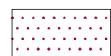


Piano di recupero

INTERVENTI AMMESSI



Manutenzione ordinaria



Manutenzione straordinaria



Demolizione e ricostruzione con vincolo della volumetria esistente



Demolizione senza ricostruzione



Riqualificazione formale



Ristrutturazione edilizia



Restauro e risanamento conservativo



Fronti degli edifici da trattare con restauro e risanamento conservativo



Mantenimento caratteristiche tipologiche delle forme degli edifici



Affreschi da mantenere



Elementi tipologici da conservare



Edificio sottoposto alla tutela del D. Lgs. 490/99

AREE PER INFRASTRUTTURE



Spazi pubblici esistenti



Spazi pubblici in progetto

SI

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per l'istruzione

SC

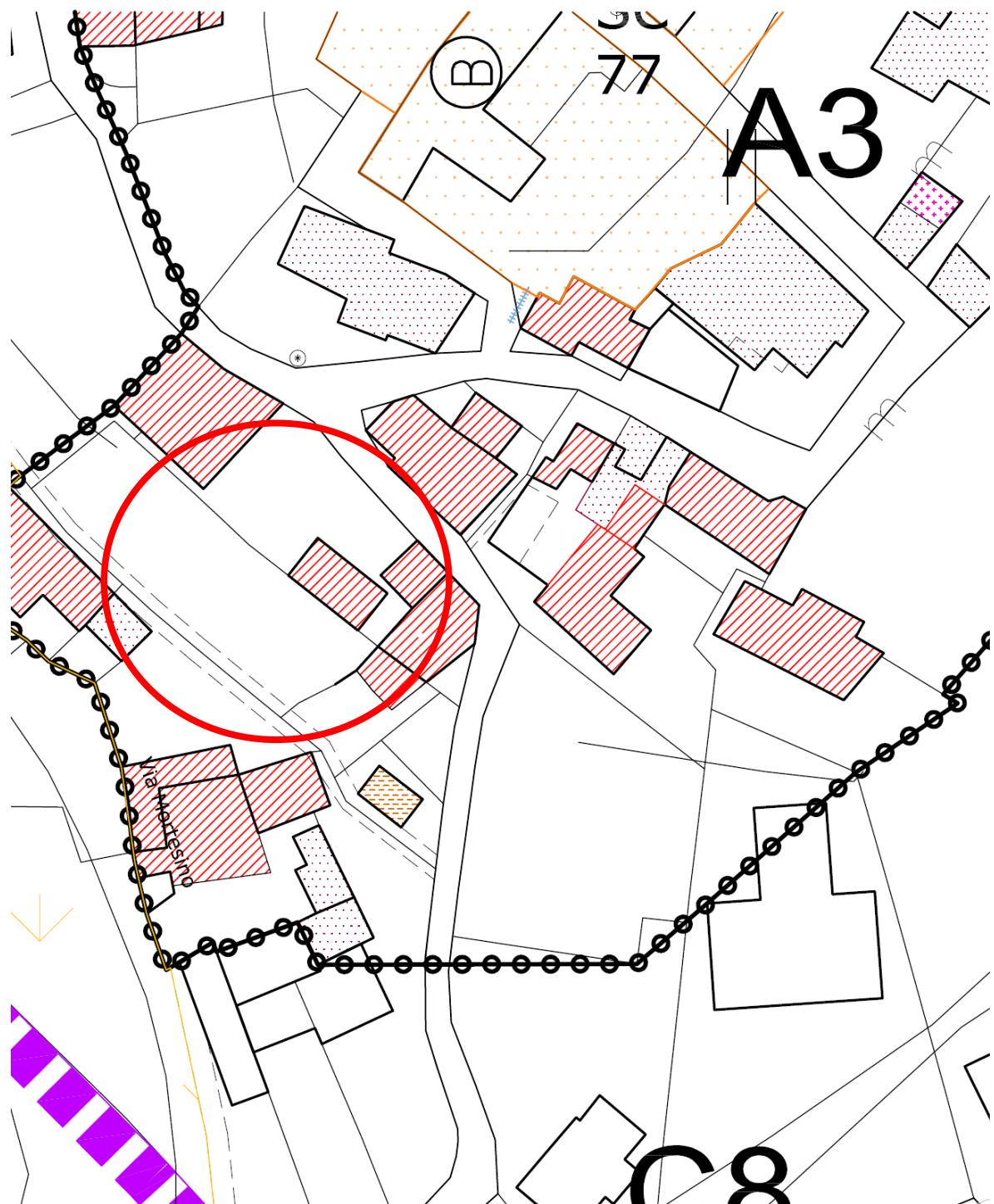
Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per interesse comune

SV

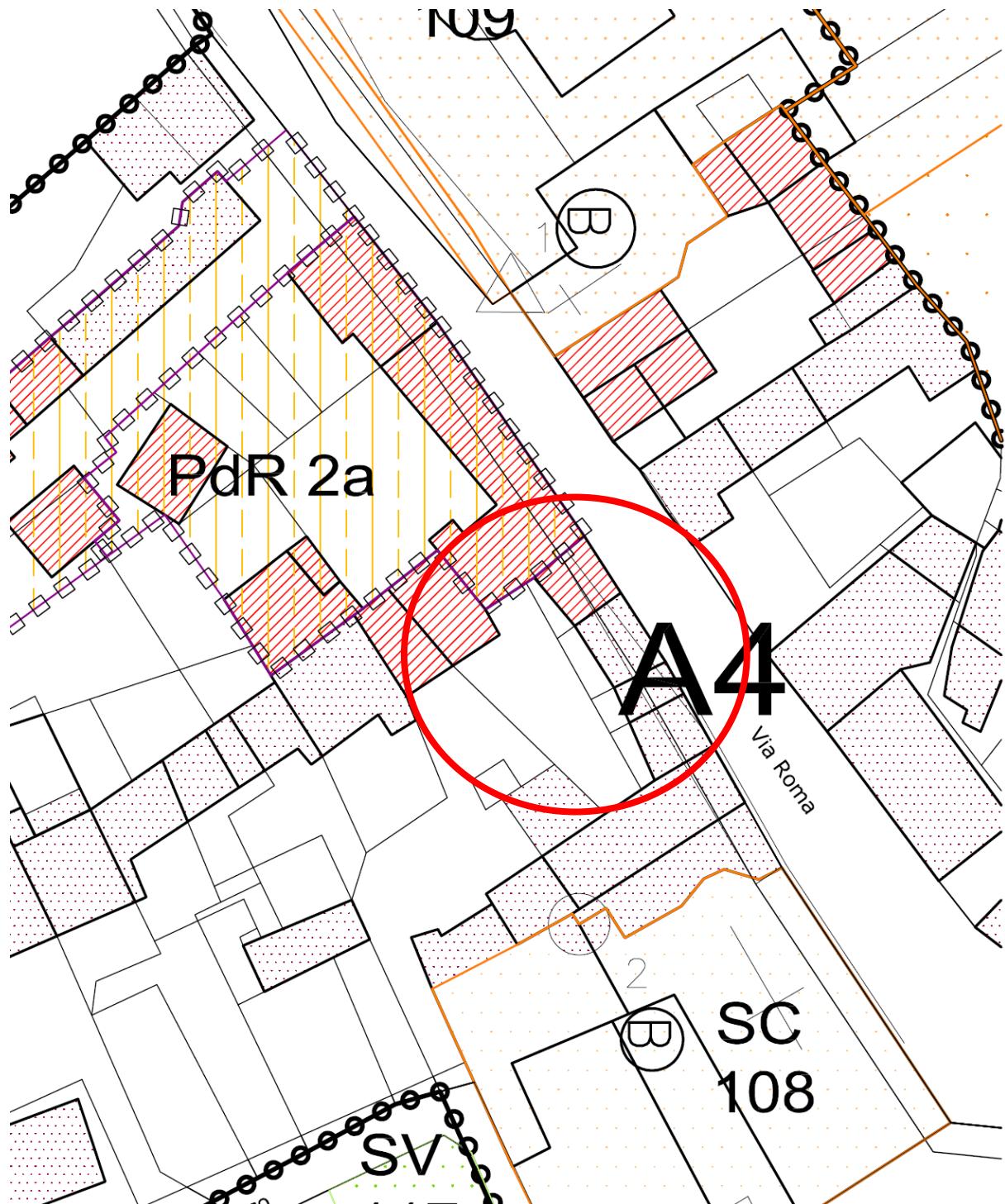
Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per parco, gioco, sport

SP

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per parcheggi



Area A3 - FRAZIONE SAN MICHELE
SITUAZIONE VIGENTE – **rimane immutata**
Stralcio Tav.1c/2 – Scala 1:500



Area A4 - CONCENTRICO

SITUAZIONE VIGENTE – **rimane immutata**

Stralcio Tav.1d/3 – Scala 1:500

STRALCIO DIMENSIONAMENTO – Vol C/7 – Situazione modificata

Area A3, A4 - ritornano alla situazione ante-preliminare

A 3

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

N.T.A. art. 16

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m^2 12.579	m^2 /	m^2 12.579
Indice di densità edilizia territoriale	m^3 / m^2 1,14	m^3 / m^2 esistente	m^3 / m^2 1,14
Volume	m^3 14.439	m^3 /	m^3 14.439
Urbanizzazione prim. (strade)	m^2 1.043	m^2 /	m^2 1.043
Urbanizzazione secondaria	m^2 2.064	m^2 /	m^2 2.064
Superficie fondiaria	m^2 9.472	m^2 /	m^2 9.472
Indice di densità edilizia fondiaria	m^3 / m^2 1,52	m^3 / m^2 esistente	m^3 / m^2 1,52
Abitanti	n. 27	n. 2	n. 29
Vani occupati	n. 36	n. 2	n. 38
Vani non occupati	n. 10	n. - 2	n. 8
Vani per abitanti	1,70	1,00	1,58

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

N°	ISTRUZIONE m^2	N°	INTERESSE COMUNE m^2	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m^2	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m^2
		77	Esist. 1.388			76	Esist. 676

A 4

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

N.T.A. art. 16

(PdR 1a Superficie Territoriale m² 1.565)
(PdR 2a Superficie Territoriale m² 976)
(PdR 3a Superficie Territoriale m² 1.188)

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m ² 28.520	m ² /	m ² 28.520
Sede canali	m ²	m ² 413	m ² 413
Inedificabilità P.A.I.	m ²	m ² 621	m ² 621
Sup. territoriale residua	m ²	m ²	m ² 27.486
Indice di densità edilizia territoriale	m ³ /m ²	m ³ / m ²	m ³ /m ²
Volume	m ³ 30.709	m ³ /	m ³ 30.709
Urbanizzazione prim. (strade)	m ² 3.792	m ² /	m ² 3.792
Urbanizzazione secondaria	m ² 3.513	m ² /	m ² 3.513
Superficie fondiaria	m ² 20.181	m ² /	m ² 20.181
Indice di densità edilizia fond.	m ³ /m ²	m ³ / m ²	m ³ /m ²
Abitanti	n. 131	n. 5	n. 136
Vani occupati	n. 173	n. 5	n. 178
Vani non occupati	n. 23	n. - 5	n. 18
Vani per abitanti		1,49	
			1,44

**AREE A SERVIZIO IN AREA RESIDENZIALE ESISTENTE CON
CARATTERISTICHE STORICHE, DOCUMENTALI E/O ARTISTICHE**

N°	ISTRUZIONE m ²	N°	INTERESSE COMUNE m ²	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m ²	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m ²
		108	Esist. 1.244			110	Esist. 203
		109	Esist. 2.066				

STRALCIO N.T.A. – Vol B/9 – Situazione modificata
Arт. 7, 16, 23 - Modificati con il progetto DEFINITIVO

Le modifiche introdotte sono state riportate in carattere **grassetto**, mentre le disposizioni eliminate sono evidenziate con il carattere **barrato**.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

1 - Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.

Le definizioni riportate, in modo sintetico ed essenziale nei commi successivi, hanno funzione di dare completezza alle presenti Norme di Attuazione.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina fin qui enunciata.

In caso di contrasto fra le norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

2 - Le modalità di intervento sono:

- A. manutenzione ordinaria
- B. manutenzione straordinaria
- C. restauro e risanamento conservativo
- D. ristrutturazione edilizia
- E. interventi di nuova costruzione
- F. ristrutturazione urbanistica
- G. riqualificazione formale
- H. mantenimento caratteristiche tipologiche delle fronti degli edifici
- I. demolizione senza ricostruzione
- J. mutamento di destinazione d'uso
- K. strutture pertinenze
- L. strutture per ricovero veicoli e manovra veicoli
- M. strutture leggere.

A. Interventi di manutenzione ordinaria

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

B. Interventi di manutenzione straordinaria

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

C. Interventi di restauro e risanamento conservativo

1 - Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 34 D.Lgs. 29/10/99 n° 490 che recita: "Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale ed a assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico, in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale".

D. Interventi di ristrutturazione edilizia

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e **successiva** ricostruzione ~~con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica secondo quanto previsto dall'ultimo periodo dell'art. 3 – comma 1 – lettera d) – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..~~

E. Interventi di nuova costruzione

1 - Sono interventi rivolti a trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- e.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, quantifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegna la trasformazione permanente del suolo inedificato.

F. Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

G. Interventi di riqualificazione formale

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di recente costruzione i cui elementi compositivi sono estranei al contesto ambientale in cui si trova.

Sono ammesse operazioni edilizie di ristrutturazione dell'edificio e modifica dei prospetti finalizzate ad una riabilitazione formale e tipologica.

H. Interventi di mantenimento delle caratteristiche tipologiche delle fronti degli edifici

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di antica costruzione i cui elementi compositivi di facciata sono di interesse ambientale.

Sono ammesse operazioni edilizie di ristrutturazione dell'edificio con demolizione e ricostruzione dei prospetti finalizzate al mantenimento dei caratteri tipologici originali delle facciate preesistenti.

I. Interventi di demolizione senza ricostruzione

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

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

J. Interventi di mutamento di destinazione d'uso.

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

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

3 - La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

K. Interventi di strutture pertinenziali

1 - La pertinenza consiste in un manufatto o spazio di modeste dimensioni, e quindi non significativo in termini di superficie e di volume, posto al servizio o ad ornamento esclusivo dell'edificio principale preesistente o realizzato contestualmente che non porti aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 L.R. 56/77.

2 - Sono ad esempio da considerarsi pertinenze i porticati di abbellimento degli edifici principali a servizio della residenza, le pensiline a sbalzo per la protezione e l'ombreggiatura di porte e finestre.

3 - Le pensiline debbono essere a sbalzo senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili), la sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili). Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante. In nessun caso la sporgenza potrà superare la profondità di m 1,50. Entro detti limiti le superfici aggettanti non concorrono al conteggio della superficie coperta.

4 - I porticati a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali, ~~dovranno avere una superficie coperta inferiore al 20% della S.u.l. dell'abitazione di cui sono pertinenza.~~ **debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà.** Potranno essere costruiti sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi con atto di assenso registrato e trascritto ~~nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68), nei registri della proprietà immobiliare.~~ Dovrà essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi, ma non concorreranno al conteggio della S.u.l. ai sensi dell'art. 18 del Regolamento Edilizio.

5 - Le autorimesse, sia interrate che fuori terra, non possono in alcun modo essere assimilate alle strutture pertinenziali.

6 - Le pertinenze di cui ai precedenti punti 2 – 3 – 4 – 5 sono soggette al regime giuridico del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività e saranno considerate tali se

contenute nelle disposizioni di cui all'art. 3, punto 6 del DPR 380 del 06/06/2001, che limita la volumetria della pertinenza al 20% della volumetria totale dell'edificio principale.

7 - I bassi fabbricati per ricovero attrezzi da giardino, accessorio dell'abitazione potranno essere costruiti una-tantum nella misura di mq 15 di S.u.l. ogni unità abitativa e seguiranno le prescrizioni delle autorimesse richiamate alla lettera b. comma 2 del successivo paragrafo L.

L. *Interventi di strutture per ricovero veicoli e manovra veicoli*

1 - Gli spazi compresi nel corpo principale del fabbricato o quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti, seguiranno le prescrizioni dell'art. 18, comma 2, lettera e del Regolamento Edilizio in vigore, per quanto attiene alla verifica della S.u.l. con i seguenti limiti:

a. Le autorimesse poste in locali interrati e/o seminterrati purché contenuti nel perimetro della sagoma del corpo principale dell'edificio, saranno ammessi sino ad un massimo di m^2 2 ogni $10 m^3$ dell'unità abitativa residenziale.

b. Per le autorimesse costruite fuori terra o poste in locali interrati esterni al perimetro del corpo principale dell'edificio, saranno ammesse fino ad un massimo di m^2 1 ogni $10 m^3$ della volumetria abitativa residenziale per edifici plurifamiliari con oltre tre unità abitative.

c. Per gli edifici costituiti uni, bi e trifamiliari e/o case a schiera, le autorimesse ricavate in locali fuori terra e/o interrati all'esterno del perimetro della sagoma del corpo principale dell'edificio saranno ammesse con superficie di massimo m^2 30 di S.u.l. per ogni unità abitativa.

2 - Le autorimesse **realizzate** in costruzioni fuori terra, costituenti corpo di fabbrica autonomo o realizzato in aderenza al fabbricato principale, dovranno avere altezza **massima utile interna** di m 2,50 interna e/o all'imposta perimetrale del tetto e quest'ultimo se coperto a falde non potrà superare la pendenza del 40% con un'altezza massima all'estradosso della linea di colmo di m 4,00. Il riferimento della quota inferiore sarà la quota del terreno sistemato del lotto. Debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà. **Per questi fabbricati devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto; sono esclusi prefabbricati in lamiera o in altri materiali similari.**

Potranno essere realizzate sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi con atto di assenso registrato e trascritto **nei registri della proprietà immobiliare** nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).

Deve essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi. La distanza minima dall'edificio principale non potrà essere inferiore a m 3,00; se in difetto, si dovrà costruire in aderenza. Sono computate al fine del conteggio della superficie coperta.

3 - Le autorimesse poste in locali interrati esterni al sedime del corpo principale dell'edificio non concorrono alla verifica delle distanze dai confini o dai fabbricati. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradali.

4 - L'autorimessa si considera interrata quando l'estradosso del solaio di copertura, sistemata a lastrico solare o a verde, non emerge su tutti i lati dal piano terreno sistemato con esclusione delle sistemazioni artificiosamente ottenute mediante innalzamento del terreno. Su un lato è ammessa la formazione della rampa pedonale e/o carrabile.

5 - Nelle nuove costruzioni le autorimesse realizzate in locali interrati o in locali fuori terra ai sensi dei precedenti punti 1) e 2) non possono in ogni caso essere conteggiate come spazi per parcheggio privato ai sensi della L. 122 del 24/03/1989, per cui nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione.

M. Interventi di strutture leggere

1 - La disciplina delle strutture leggere è regolamentata all'art. 27 delle presenti N.T.A.

Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona A o Centro Storico - Aree ed edifici di particolare pregio ambientale e architettonico

1 - La presente norma disciplina gli interventi negli insediamenti urbani di interesse storico o semplicemente documentale (zone A o centro storico), sugli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario, vengono individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i..

Disciplina degli Interventi nelle zone “A” o centro storico

2 - Nelle aree incluse nella zona “A” o centro storico, che rappresentano l’insediamento abitativo di carattere storico, si rendono opportuni interventi finalizzati al recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale, tradizionale, all’eliminazione degli elementi deturpanti, al miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

3 - Le destinazioni d’uso in atto negli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in esse ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell’igiene e della salute pubblica. Sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d’uso compatibilmente con:

- usi abitativi e sussidiari quali arti e professioni
- usi per servizi sociali e attrezzature di interesse locale
- insediamento di attività commerciali al dettaglio nei limiti e modalità di cui all’art. 28 delle presenti N.T.A.
- destinazioni ricettive e di somministrazioni di alimenti e bevande.
- **insediamento attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei limiti e modalità di cui all’art. 46 delle presenti N.T.A.**

4 - Con provvedimento di permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti non vincolati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza fatti salvi gli interventi programmati nell’apposita tavola del P.R.G.C. in scala 1:500;

- ampliamento una tantum della consistenza edilizia per gli usi abitativi, in misura pari al 20% della Superficie Utile Lorda abitabile della costruzione, con un massimo di m³ 100, finalizzato al miglioramento funzionale e igienico sanitario delle residenze. Tali ampliamenti, ove possibile, dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di strutture preesistenti e comunque dovranno risultare compatibili con i caratteri e la tipologia della preesistenza;
- riqualificazione degli spazi liberi interni alle cellule edilizie con eliminazione degli elementi deturpanti (demolizione senza ricostruzione) quali baracche, tettoie e altre preesistenze degradanti.
 - In tutte le aree A o centro storico, in caso di ampliamenti consentiti e/o per l'aperture di finestre sono in vigore le disposizioni degli articoli 873 e 869 del codice civile, in virtù della sentenza della Cassazione Civile 08/07/2004 n. 12464.

5 - Tutti gli interventi programmati sui fabbricati ed individuati nell'apposita Tavola di Piano in scala 1:500.

6 - E' ammesso l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili ai minimi di legge senza che questo sia considerato ampliamento della consistenza edilizia.

Tale adeguamento non dovrà comportare:

- la demolizione di volte e soffitti di pregio particolare;
- la sopraelevazione della linea di gronda oltre il limite di m. 1,00 fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze preesistenti;
- se richiesto dovrà essere prodotto atto di assenso della proprietà confinante.

7 - Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza degli edifici: non è consentito di superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle originarie strutture.
- Piani abitabili: non è consentito realizzare un numero di piani fuori terra superiore a quelli esistenti.
- E' ammesso il recupero di eventuali sottotetti coi limiti e nel rispetto dei parametri fissati dalla L.R. 21/1998.

8 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, sono ammessi unicamente per gli edifici individuati nelle tavole del P.R.G.C. o per quei fabbricati individuati con perimetrazione e ricorso al P. di R.

Vengono individuate nell'area A o Centro Storico dal P.R.G.C. i seguenti ambiti da sottoporre a preventiva approvazione del P.d.R. prima del rilascio del Permesso di Costruire (art. 24 L.R. 56/77).

I Piani di Recupero denominati “P.d.R. 1a” e “P.d.R. 2a” sono i seguenti e dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza;
- distanza dai confini m. 5,00;
- altezza fronti fabbricati esistenti;
- piani fuori terra n. 2;
- rapporto di copertura fondiario 50%;
- volumetria massima recuperabile:
 - per il P.d.R. 1a m³ 2.400
 - per il P.d.R. 2a volumetria esistente.
- le superfetazioni e le strutture produttive esistenti dovranno essere demolite.

Il “Piano di Recupero 3a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 2.300;
- Rapporto di copertura massima fondiaria 50%;
- Piani fuori terra n° 2 +1 piano sottotetto;
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;
- Distanze fra fabbricati m. 3,00;
- Distanze dai confini m. 3,00 – art. 905 c.c.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di monetizzare le aree a servizi.

E' ammessa la rilocalizzazione, nell'ambito del Piano di Recupero, dei volumi relativi a fabbricati privi di vincoli.

Per ogni intervento è prescritto l'assolvimento delle prescrizioni di cui all'art. 38, punto 7 lett. d) della Classe di pericolosità geomorfologica.

9 - Non sono ammessi, di norma interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi. Ove non già individuati nel P.R.G.C., gli ambiti soggetti a S.U.E., potranno essere definiti con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale e dovranno essere estesi ad una cellula edilizia avente significato urbanistico – edilizio compiuto.

10 - Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a S.U.E., fino alla loro approvazione, potranno essere concessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

11 - Gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione tipici degli edifici di più antico impianto. In particolare i tetti saranno realizzati in legno con manto di copertura in pietra o lose locali, in coppi alla piemontese o comunque con tegole nei colori simili. Le sporgenze devono essere realizzate con travi lignee e passafuori lasciati a vista o con cornicioni intonacati e sagomati secondo il disegno dell'epoca dell'edificio.

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.

Le finestre e le porte finestre dovranno essere in legno, protette con persiane a gelosia in legno.

Gli intonaci esterni dovranno essere di norma del tipo rustico in calce o cemento o di tipo civile.

12 - Il colore esterno delle pareti dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità al Piano Colore qualora definito dall'Amministrazione Comunale.

13 - Nel riguardo degli edifici è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ...)
- 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 manutentivi, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative;

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

14 - Negli ambiti individuati ai sensi del presente articolo delle norme è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

Disciplina degli Interventi sugli immobili aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario.

15 - Nella cartografia del P.R.G.C., sono stati individuati gli edifici che presentano interesse storico, archeologico o demo-ethno-antropologico, che sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 156 del 24/03/06, quali beni culturali. Gli interventi edilizi ammessi su tali edifici sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza.

Gli interventi ammessi sui sotto indicati immobili sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Il vincolo è esteso sui seguenti beni:

1. Chiesa Parrocchiale (1801-1807), Via Roma, 29;
2. Ex- Chiesa Parrocchiale (1759), Via Passatore, 1 in Fr. San Defendente;
3. Chiesa Parrocchiale (1664), Via Passatore, 36 in Fr. San Bernardo;
4. Confraternita di Cervasca (1867-1985), Via Roma, 30;
5. Chiesa parrocchiale S. Michele (1749), Via Giovanni XXIII in Fr. San Michele;
6. Santuario San Maurizio (sec. XVII) in Fr. San Maurizio;
7. Cappella della Concezione (1633), Via della Villa in Fr. San Michele.

16 - Nella cartografia del P.R.G.C. sono stati altresì individuati gli insediamenti aventi carattere storico artistico o di interesse architettonico documentale, da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 – comma 1 – punti 1 e 2 – della L.R. 56/77 e s.m.i. e sui quali non esistono vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 156 del 24/03/06.

Gli interventi edilizi ammessi su tali edifici sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e

s.m.i. e risultano elencati nel Catalogo “Beni Ambientali ed Architettonici” rilevati ai sensi della L.R. n° 35/95 ed allegati al Regolamento Edilizio Comunale.

I beni individuati sono:

Elenco A)

1. Pilone votivo Tetto Fabbre (sec. XVIII) in Fr. San Defendente;
2. Pilone votivo (sec. XVIII) - Via Martiri della Libertà angolo Via Marconi in Fr. San Defendente;
3. Pilone votivo (sec. XIX) Via Prato Gaudino in Loc. Prà Gaudino;
4. Affresco su casa (1500) Via Giolitti in Fr. Santa Croce;
5. Pilone di Vinay (1906), Via Martiri;
6. Pilone dei Boschi (Sec. XIX), Via Prato Gaudino in Fr. San Michele;
7. Pilone “Cappellina Madonna Addolorata” (sec. XVII), Via Cotoni in Loc. Ruata Cotoni;
8. Cappella dell’”Auxilium Christianorum” (sec. XIX), Via Cuneo, 93.

Elenco B)

1. Cascina “La filatura” (1634-1800), Via Passatore, 40 in Fr. San Bernardo;
2. Cascina Coccordano/Cascina Pellegrino (sec. XVII-XVIII) in Via Cuneo;
3. Villa(sec. XVIII-XIX), Via Cian in Fr. San Bernardo;
4. Cascina Tetto Garrone (sec. XVII), Via Tetto Garrone, 9 in Fr. San Defendente;
5. Cascina Colombero (sec. XVII), Via Mondolè, 7 in Loc. Colombero;
6. Cascina Bollano/Vinay (sec. XVIII), Via Martiri della Libertà;
7. Villa Dalmasso (XVIII), Via Sottano Tetto Grafino, 29 in Fr. San Bernardo;
8. **Villa padronale in Via Bisalta.**

17 - Interventi edilizi ammessi:

Per gli immobili di cui all’elenco A):

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Per gli immobili di cui al comma 16 elenco B):

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza;

- recupero alla residenza di tutti i vani non residenziali chiusi da tre lati ed appartenenti al corpo principale del fabbricato.
- recupero dei vani non residenziali alle attività ammesse nell'area omogenea di appartenenza.

Tutti gli interventi sopra indicati devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi.

I parchi di pertinenza sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale, si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate.

18 - Le operazioni di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia (ove prevista) hanno per obiettivo il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetria né del tipo di copertura.

Ogni immobile è stato individuato in cartografia con una perimetrazione di salvaguardia. Le aree comprese nella perimetrazione sono inedificabili.

19 - Nei complessi rurali di interesse architettonico – documentale, individuati ai sensi del comma 16 elenco B), fatte salve le destinazioni d'uso in atto, è ammesso il recupero delle parti di fabbricati, ad uso agricolo (ex stalle, fienili, granai) in disuso, per destinazioni residenziali permanenti o stagionali o attività ammesse nell'area omogenea di pertinenza.

Art. 23 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento – “D”

1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistente e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con permessi di costruire singoli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione per edifici le cui destinazioni d'uso sono contemplate all'art. 22 comma 2.

2 - Ogni intervento dovrà essere verificato come segue:

- a) L'area coperta dagli edifici, in totale non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria e comunque non si dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria pari a $1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$, **fatta eccezione per l'area produttiva di completamento D1 il cui rapporto di copertura degli edifici produttivi viene elevato al 54,30% della superficie fondiaria mantenendo inalterato l'indice di utilizzazione fondiaria pari a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.**
- b) Altezza massima non dovrà essere superiore a m. 10, misurata al piano di imposta perimetrale della struttura portante del tetto (capriata).
Altezze superiori potranno essere edificate solo per limitate e particolari sovrastrutture per impianti tecnologici; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza delle sovrastrutture oggetto di intervento, diminuita di m. 5;
- c) per ogni intervento di nuova edificazione dovrà essere reperita nel lotto edificando, all'esterno della recinzione, la superficie per servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Negli interventi di ampliamento dovrà essere assicurata la dotazione minima di servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. rapportata alla sola superficie oggetto di ampliamento;
- d) le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo sono sempre ammessi;
- e) per i lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti unantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di $\text{m}^2 500$, fatti salvi le distanze dai confini e dalle strade.

- f) nessun accesso diretto dall'area produttiva Dn8 potrà essere autorizzato, sulla strada provinciale SP 41 e la viabilità per l'area produttiva Dn8 dovrà avvenire esclusivamente attraverso la Via 1° Maggio.

3 - L'area produttiva artigianale D8 viene regolamentata come segue:

- a) L'area produttiva D8.a manterrà la sua destinazione e le attività in essa operanti saranno regolamentate dal D.M. 05.02.1998 e s.m.i., così come richiamate alla lett. d) che segue.

Tale destinazione verrà mantenuta sino a quando le attività attualmente operanti nell'area manterranno la loro validità.

- b) L'area produttiva D8.b è disciplinata dalle disposizioni di cui al presente art. 23, commi 1 e 2 e dall'art. 22 delle N.T.A. in vigore.

- c) Nell'area produttiva D8.a potranno operare interventi strutturali, così come contemplato dallo stesso articolo 23, se l'intervento proposto risulta documentato e funzionale all'attività stessa.

- d) Nell'area produttiva D8a si potranno altresì ottemperare agli adeguamenti delle normative regolamentanti le attività operanti avvalendosi dei disposti di cui D.M. 05/02/1998 e s.m.i., nonché del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i., ampliando le attività di deposito compreso macchinari post-consumo, questi ultimi, non contenenti sostanze lesive dell'ozono stratosferico di cui alla Legge n. 549 del 1993 e comunque quanto ammesso dalle disposizioni nazionali e regionali in vigore.

- e) Nessun accesso diretto alla Strada Provinciale dall'area produttiva D8 potrà essere autorizzato. La viabilità dell'area produttiva D8 avverrà attraverso le strade secondarie che si immettono sulla viabilità esistente o che verrà programmata con specifici piani di adeguamento della viabilità comunale.

SCHEDE NORMATIVE modificate in seguito al progetto DEFINITIVO

Aree A3 e A4 non subiranno alcuna modifica.
Restano valide le schede vigenti:

AREE RESIDENZIALI
ESISTENTI CON CARATTERI-
STICHE STORICHE.

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

SAN MICHELE
A3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 2.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 12.579.=
- 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 : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire.

Interventi con D.I.A.

Interventi con Piani di Recupero individuati o da individuare.

- Incremento di superficie utile lorda del 20% per edifici esistenti non vincolati, con un massimo di m³ 100 per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI CON CARATTERI- STICHE STORICHE.	ART. 15 ART. 16 N.T.A.	CONCENTRICO A4
---	------------------------------	-------------------

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 5.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 28.520.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.
- P.d.R. 1a Superficie Territoriale m² 1.565, Volumetria massima recuperabile m³ 2.400
- P.d.R. 2a Superficie Territoriale m² 976, Volumetria recuperabile pari all'esistente

In entrambi i Piani di Recupero sono ammessi:

- cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza.
- altezza fronti fabbricati pari a quelli esistenti.
- piani fuori terra: n° 2 + 1 sottotetto
- Rapporto di Copertura fondiario: 50%.
- Le superfetazioni dovranno essere demolite.
- P.d.R. 3a Superficie Territoriale m² 1.263 Volumetria massimo recuperabile alla residenza m³ 2.300

Sono ammessi:

- piani fuori terra: n° 2 + 1 sottotetto
- Rapporto di Copertura fondiario: 50%.
- Le superfetazioni dovranno essere demolite
- Distanza fra fabbricati m 3
- Distanza dai confini m 3 (art. 905 c.c.)
- L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di monetizzare le aree a servizi. E' ammessa la rilocalizzazione, nell'ambito del Piano di Recupero, dei volumi relativi a fabbricati privi di vincoli.

Per ogni intervento è prescritto l'assolvimento delle prescrizioni di cui all'art. 38, punto 7 lett. d) della Classe di pericolosità geomorfologica.

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con permesso di costruire
- Interventi con D.I.A.
- Interventi con Piani di Recupero individuati o da individuare.
- Incremento di superficie utile linda del 20% per edifici esistenti non vincolati, con un massimo di m³ 100 per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

D.G.P. n. 2 del 07/01/2014



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044

Sito web: www.provincia.cuneo.it

E-mail: urp@provincia.cuneo.it

P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

**DIREZIONE SERVIZI AI CITTADINI E IMPRESE
SETTORE GESTIONE RISORSE DEL TERRITORIO**

Ufficio Pianificazione

E-mail: ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it

Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo

Tel. 0171.445359 – Fax 0171.445990

/bme

Rif. progr. int. _____ Classifica: 07.05.01/85_2013

Allegati n. _____ Risposta Vs. nota n. _____

Rif. ns. prot. prec. _____

Al Sig. Sindaco
del Comune di
12010 CERVASCA (CN)

Alla REGIONE PIEMONTE
Direzione Regionale
Programmazione strategica,
Politiche territoriali ed Edilizia
C.so Bolzano, 44
10121 TORINO

Oggetto: Variante Parziale n. 4 al PRGC adottata con DCC n. 33 del 29/11/13 – Trasmissione
deliberazione.

Si trasmette in allegato la deliberazione di Giunta Provinciale n. 2 del 7/01/2014 relativa al
parere di compatibilità della Variante in oggetto, inviata da codesto Comune con nota n. 9026 in
data 9/12/2013.

Si fa presente che la deliberazione di approvazione della Variante in questione, unitamente
all'aggiornamento degli elaborati del PRG, dovrà essere inoltrata a questo Ente ed alla Regione
entro dieci giorni dalla sua adozione, così come previsto dall'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Cordiali saluti.

La Responsabile dell'Ufficio
- Arch. Tiziana ZURLETTI -



07.05.01

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA N. 2

Seduta del 07/01/2014

Qualifica	Componente	Presente
Presidente della Provincia	GANCIA GIANNA	S
Vice Presidente	ROSSETTO GIUSEPPE	S
Assessore	BLENGINI PIETRO	S
Assessore	COLOMBATTO LUCA	S
Assessore	COSTA LUIGI	S
Assessore	ISAIA STEFANO	S
Assessore	MANTINI ANNA	S
Assessore	MELLANO ROBERTO	S
Assessore	RUSSO ROBERTO	S
Assessore	VISCUSI LUCIA	S

Con l'assistenza del Segretario Generale **GIANNACE DOMENICA MARIA**

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI CERVASCA:
VARIANTE PARZIALE N. 4 AL PRGC - PARERE

Il Signor Assessore RUSSO ROBERTO avuta la parola dal Signor Presidente, riferisce:

LA GIUNTA PROVINCIALE

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalla LR 3/2013, i Comuni sono tenuti a trasmettere alla Provincia copia della delibera di adozione delle Varianti parziali per sottoporle alla pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17 e alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati.

Il Comune di Cervasca – dotato di PRGC approvato e modificato con successive varianti – in conformità alla norma di legge sopra citata, ha provveduto a trasmettere copia dell'atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 33 in data 29.11.2013 di adozione del progetto preliminare della Variante Parziale n.4 al PRGC e dei relativi elaborati, costituiti da:

- Volume V4/p – relazione illustrativa al progetto preliminare;
- Volume B/8 – Norme tecniche di attuazione al progetto preliminare;
- Tav. 1.c/3 – Individuazione di tipi di intervento nel centro storico A3 – San Michele;
- Tav. 1.d/4 – Individuazione di tipi di intervento nel centro storico A4 – Concentrico;
- Tav. 2.b/6 – Azzonamento San Defendente;
- Tav. 2.c/7 – Azzonamento San Defendente sud;
- Tav. 2.f/4 – Azzonamento Capoluogo Concentrico;
- Tav. 3/7 ind – Individuazione argomenti oggetto della variante;
- Tav. 3/8 – Azzonamento del territorio;
- Tav. 4.a/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione S.Bernardo;
- Tav. 4.b/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione S.Defendente;
- Tav. 4.c/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione S.Defendente sud;
- Tav. 4.d/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione S.Croce;
- Tav. 4.e/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione S.Michele;
- Tav. 4.f/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione Concentrico;
- Tav. 4.g/2 – stato di fatto aree a servizi e opere di urbanizzazione Borgata Massa;
- Tavole schematiche delle opere di urbanizzazione primaria esistenti negli ambiti oggetto di variante;
- Verifica di compatibilità della variante con il Piano di Classificazione Acustica.

La Variante in argomento propone le seguenti modifiche al PRGC vigente:

- A. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D5 – Località S. Defendente Sud (Via Cuneo).
- B. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 con riperimetrazione urbanistica per accorpamento dell'area produttiva D11, assoggettamento ad E.C.O. e formazione nuova area a servizi.
- C. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 – Località San Defendente.
- D. Riperimetrazione del SUE "17.r" in area residenziale di nuovo impianto Cn10 per adeguamento ai confini catastali.
- E. Ricomposizione planimetrica dell'area a servizi SV35 in area residenziale di nuovo impianto Cn2 nel S.U.E.
- F. Cambio di destinazione di area a servizi SV128 in area S10, in area a servizi SP 128 sempre in area S10.
- G. Eliminazione di indicatori di vincolo su fabbricato a tutela di cui D.Lgs. n° 42/2004.
- H. Inserimento vincolo su fabbricato in area agricola ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/7 e s.m.i.
- I. Individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3 in Fr.ne San Michele.
- J. Modifica intervento edilizio per fabbricati e individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A4 - Capoluogo di Cervasca.
- K. Modifiche ed integrazioni alla normativa per la gestione del P.R.G.C. (artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46 delle N.T.A.).

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, secondo la quale la variante è esclusa dalla valutazione ambientale strategica;
- che, in seguito alle istruttorie da parte dei Settori provinciali, è stato segnalato quanto segue:

Settore Pianificazione

Verificati i contenuti di Variante in rapporto al Piano Territoriale Provinciale si ritiene che gli stessi si possano considerare compatibili, mentre per quanto riguarda il rispetto dei commi 5 e 6 dell'art.17 della L.R. 56/77 si ritiene di far rilevare quanto segue:

In riferimento alle modifiche di cui ai punti I e J (e relativa modifica all'art16 delle NTA) si ritiene di osservare, come già fatto rilevare in sede di verifica di VAS, che negli ambiti di centro storico, nel caso in cui si preveda l'intervento di demolizione, non sono consentite tali modifiche con la procedura di variante parziale, in quanto ai sensi dell'art.17, comma 5 lettera h) della 56/77, come modificata dalla legge 3/2013, sono definite varianti parziali quelle che *"non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti"*. Pertanto se ne richiede lo stralcio.

In riferimento alla modifica di cui all'art.7 comma 2, lettere K punto7 "Fabbricati per ricovero attrezzi da giardino" e lettera L "strutture per ricovero veicoli", si ritiene di osservare che siano disposizioni normative di carattere generalizzato tali da incidere sull'impianto strutturale del PRGC. Pertanto si ritiene di far rilevare che non possono essere considerate oggetto di variante parziale, in quanto ai sensi dell'art.17, comma 5 lettera a) della 56/77, come modificata dalla legge 3/2013, sono definite varianti parziali quelle che *"non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente"*.

Mentre per quanto riguarda l'inserimento del comma 4 all'art. 23 delle NTA si fa presente che con le modifiche alla L.R.56/77 introdotte con le leggi regionali n.3/2013 e n. 17/2013 non è più prevista la possibilità con variante parziale di **"ammettere nuove destinazioni d'uso delle unità immobiliari di superficie pari o inferiore a mq.200"**. Pertanto al fine di non incrementare la capacità insediativa di piano tale previsione dovrà essere stralciata.

Per quanto riguarda la modifica del comma 7 dell'art. 14 si ricorda che sul B.u.r n.49 del 06.12.2012 è stata pubblicata la D.C.R. 191-43016 " Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) ". Si consiglia inoltre di limitare l'adeguamento delle NTA del PRGC alla suddetta normativa regionale richiamando la sola DCC di approvazione dei criteri senza riportarne l'intero testo e solo in seguito che il settore regionale di competenza si sia espresso favorevolmente.

Si ricorda inoltre che per tutte le aree oggetto di variante interessate da nuovi insediamenti deve essere predisposta idonea relazione geologico-tecnica.

In riferimento al rispetto della condizione di cui al punto a) del comma 5 dell'art.17 della L.R.56/77 si fa rilevare che la dichiarazione del consiglio comunale non esplicita il rispetto delle modifiche introdotte dalla Regione in sede di approvazione.

Settore Viabilità

Preso visione della documentazione trasmessa si ritiene di fornire le seguenti osservazioni:

- A. L'area D5 è antistante la SP41, l'ampliamento risulta essere un'area interna all'insediamento esistente e pertanto non si hanno osservazioni da far rilevare.
- B. I lavori relativi alla realizzazione del sottopasso alla SP422 dovranno ottenere specifico nulla osta dall'Ufficio Tecnico della Provincia.
- C. L'area SV35 è prospiciente la SP422, il cambiamento di destinazione d'uso interessa un'area interna all'insediamento esistente e pertanto non si hanno osservazioni da far rilevare.
- D. L'area a servizi risulta già dotata di adeguato accesso dalla SP422.
- E. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere rilasciato opportuno nulla osta ai lavori dall'Ufficio Tecnico della Provincia, essendo gli stessi prospettanti la SP23.
- I punti E – F prevedono la messa a dimora di alberature di alto fusto da assolvere a funzione di barriera acustica, al riguardo si precisa che per quanto riguarda le strade di competenza provinciale le eventuali alberature dovranno essere poste alla distanza prevista dall'art. 26 comma 6,7,8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (minimo 6,00 m dal confine stradale o distanza di ribaltamento se maggiore di 6,00 metri).

Settore Tutela del Territorio

Le verifiche condotte nel merito della compatibilità della variante urbanistica in oggetto con il Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCA) vigente hanno preso a riferimento la variante al PCA approvata dal Comune di Cervasca con D.C.C. n. 60 del 20/11/2009. Al riguardo, si comunica che la classe acustica dell'area produttiva D1, presa a riferimento per la verifica di compatibilità acustica, non corrisponde a quella attribuita dalla vigente classificazione acustica approvata con la sopraccitata D.C.C. n. 60. Si invita, pertanto, ad apportare le necessarie correzioni alla documentazione allegata alla variante in oggetto.

- Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati all'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i.
- Considerato che:
 - il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.09.2005, è stato approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 241-8817 in data 24.2.2009;
 - nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano di cui sopra e con i progetti sovraccamunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
 - quanto sopra segnalato dai settori provinciali costituisce osservazione e richiamo di attenzione a disposizioni vigenti;
 - il termine per il pronunciamento di compatibilità scade il 25.01.2014, essendo l'istanza pervenuta completa, in data 11.12.2013, prot. n.109466;
- Visti:
 - Il D. Lgs. 18.08.2000, n.267;
 - il Documento di indirizzi relativo all'applicazione della LR 41/97, approvato con DGP n. 703 del 31.8.1999 e relativo aggiornamento;
 - il parere tecnico favorevole all'adozione del presente provvedimento espresso ai sensi dell'art. 49 del richiamato D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- Considerato che l'adozione del predetto atto è conforme alle norme vigenti secondo quanto previsto dall'art. 147bis del D. Lgs. 267/2000
- Atteso che la documentazione di cui sopra risulta allegata agli atti.
- Dato atto che il presente provvedimento è stato sottoposto al controllo preventivo del Segretario Generale.

Con voti unanimi legalmente espressi

DELIBERA

- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalla LR 21.03.2013 n.3, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n.4" al PRGC del Comune di CERVASCA in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- **di prendere atto** che la deliberazione comunale contiene l'elencazione delle condizioni di classificazione come parziale della variante di cui ai punti a), b), c), d), e) f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e la verifica del rispetto dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 dell'art.17 della L.R. 56/77;
- **di osservare che**, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77 e s.m.i., per il pieno rispetto delle condizioni di cui ai punti a), e) ed h) è necessario in sede di approvazione stralciare le seguenti modifiche:
 - alla lettera K punto 7 "Fabbricati per ricovero attrezzi da giardino" e alla lettera L "strutture per ricovero veicoli" del comma 2 dell'art.7 delle NTA;
 - il comma 4 dell'art.23 delle NTA;
 l'individuazione del Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3 in F.ne San Michele e l'individuazione del Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A4 Capoluogo di Cervasca;
- **di richiamare** le indicazioni in premessa riportate quali osservazioni nel pubblico interesse ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di trasmettere** al Comune di Cervasca la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza.

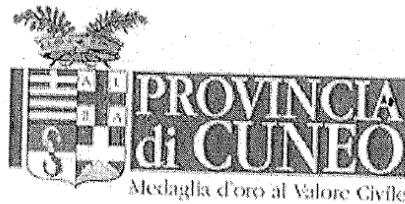
C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E E D I E S E C U T I V I T A'

Si certifica che la deliberazione n. 2 del 07/01/2014 è in corso di pubblicazione presso questo Albo Pretorio dal 07/01/2014 per la durata di 15 giorni a norma dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

Si certifica che la deliberazione n. 2 del 07/01/2014 è divenuta esecutiva il 17/01/2014 per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134, c. 3, del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE



Provincia di Cuneo

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI CERVASCA: VARIANTE PARZIALE N. 4 AL PRGC - PARERE

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta in oggetto*

Cuneo, 07/01/2014

Il Dirigente del Settore
Dott. Luciano Fantino

Comune di Cervasca - Commercio

Da: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it
Inviato: martedì 21 gennaio 2014 11.48
A: cervasca@postemailcertificata.it; programmazionestrategica-edilizia@cert.regione.piemonte.it
Oggetto: COMUNE DI CERVASCA - VARIANTE PARZIALE 4 AL PRGC ADOTTATA CON DCC 33 DEL 29/11/13 – TRASMISSIONE DGP 2 DEL 7/01/14 [iride]404947[/iride]
Allegati: Lettera trasmmissione_00714297-1.graffetta.pdf.p7m; parere reg_tecnica_00715795-0.graffetta.pdf.p7m; testo deliberazione_00715796-0.graffetta.pdf.p7m; cert_pubblicazione ed esecutività'_00715797-0.graffetta.pdf.p7m; Segnatura.xml; datiiride.xml

 Lettera
 parere
 testo
 cert_pubblicazione
 ed esecutività
 Segnatura.xml
 datiiride.xml

5394 del 21/01/2014 Oggetto: COMUNE DI CERVASCA - VARIANTE PARZIALE 4 AL PRGC ADOTTATA CON DCC 33 DEL 29/11/13 – TRASMISSIONE DGP 2 DEL 7/01/14

Protocollo n.

**Stralcio VOL. V4/p -
Relazione Illustrativa PROGETTO PRELIMINARE**

BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA
Via Termine n° 16, Villafrutto (CN) – tel. 0171938156 fax. 0171938315 - e-mail: ballarioarchitetti@libero.it – <http://www.ballarioarchitetti.eu>

A.T.S. s.r.l.

servizi di progettazione di ingegneria e architettura integrata

C.so Garibaldi n°6 - 12100 - CUNEO - P. IVA/c.f.: 03232200042 - tel. 0171/696919 – fax. 0171/696919 – e-mail: info@studioats.it

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNITA' MONTANA VALLE STURA

COMUNE DI CERVASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N°4

Variante Parziale al P.R.G.C.
ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

VOL.:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO PRELIMINARE

V4/p

Committenza: Comune di CERVASCA	Agg. Cartografico:	Rif.:	Villafrutto: 11 Novembre 2013
---------------------------------------	--------------------	-------	----------------------------------

Allegato alla Del. C.C. n 33 del 29/11/2013

I Tecnici incaricati:

Il Sindaco: Il Segretario: Il Responsabile del Procedimento:

F.to Aldo SERALE *F.to Susanna VALACCO*

F.to Guido OTTA

F.to Francesco BALLARIO

F.to Elio NASETTA

SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1
2. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....	1
3. ARGOMENTI E PREVISIONI.....	2
4. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE	9
5. DISAMINA DEGLI ARGOMENTI – CONDIZIONI E CONSIDERAZIONI.....	11
A. AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D 5 – LOCALITÀ S. DEFENDENTE SUD (VIA CUNEO);	11
B. AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D1 E RIPERIMETRAZIONE URBANISTICA PER ACCORPAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA D11, ASSOGGETTAMENTO AD E.C.O. E FORMAZIONE NUOVA AREA A SERVIZI	16
C. AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D12 – LOC. SAN DEFENDENTE.....	21
D. RIPERIMETRAZIONE S.U.E. "17R" IN AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO Cn 10 PER ADEGUAMENTO AI CONFINI CATASTALI	24
E. RICOMPOSIZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA A SERVIZI SV35 IN AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO Cn 2 NEL S.U.E. 3R E CAMBIO DI DESTINAZIONE DA SV35 AD SP35.....	27
F. CAMBIO DI DESTINAZIONE AREA A SERVIZI SV 128 IN AREA S10 IN AREA A SERVIZI SP 128 SEMPRE IN AREA S10	30
G. ELIMINAZIONE DI INDICATORI DI VINCOLO SU FABBRICATO A TUTELA DI CUI D.Lgs. N° 42/2004.....	33
H. INSERIMENTO VINCOLO SU FABBRICATO IN AREA AGRICOLA AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	37
I. INDIVIDUAZIONE PIANO DI RECUPERO IN AREA RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO A3 IN FR.NE SAN MICHELE	39
J. MODIFICA INTERVENTO EDILIZIO SU UN FABBRICATO E INDIVIDUAZIONE PIANO DI RECUPERO NELL'AREA DI CENTRO STORICO A4 DEL CAPOLUOGO IN VIA ROMA.	43
K. MODIFICA ED INTEGRAZIONE ALLA NORMATIVA PER LA GESTIONE DEL P.R.G.C.....	47
K.1 Art. 7 <i>Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici.....</i>	47
K.2 Art. 14 <i>Disposizioni generali per aree a servizi pubblici "S".....</i>	49
K.3 Art. 16 <i>Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona A o Centro Storico - Aree ed edifici di particolare pregio ambientale e architettonico</i>	54
K.4 Art. 17 <i>Aree Residenziali a capacità insediativa esaurita "B".....</i>	55
K.5 Art. 18 <i>Aree residenziali di completamento e di sostituzione: " C "</i>	55
K.6 Art. 20 <i>Aree residenziali di nuovo impianto: " Cn "</i>	56
K.7 Art. 22 <i>Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali – generalità –</i>	56
K.8 Art. 23 <i>Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento – "D"</i>	56
K.9 Art. 24 <i>Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione – "Dn"</i>	58
K.10 Art. 29 <i>Aree destinate all'attività agricola E</i>	58
K.11 Art. 46 <i>Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.....</i>	59
6. DETERMINAZIONE OPERATIVA	68
7. DISPOSITIVO DI ATTUAZIONE	69
8. CONCLUSIONE	74
STRALCIO DIMENSIONAMENTO – VOL C/7 – SITUAZIONE MODIFICATA	75
STRALCIO N.T.A. – VOL B/8 – SITUAZIONE MODIFICATA.....	97
SCHEDA NORMATIVA DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE	157
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE ART. 21 L.R. N° 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E S.M.I.	169
TABELLE AREE RESIDENZIALI - SITUAZIONE MODIFICATA.....	183
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	199
CONSISTENZA EDILIZIA E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL COMUNE	200
VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI	201
ALLEGATO	203

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

Comunità Montana Valle Stura
(D.P.G.R. 28.08.2009 n° 74)

COMUNE DI CERVASCA

VARIANTE AL P.R.G.C. N° 4

Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c.5, L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO PRELIMINARE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Cervasca è posizionato ad un'altitudine media di m. 600 s.l.m. e si estende per una superficie di 18,27 km².

Il territorio ha un andamento in parte collinare ed in parte pianeggiante, confina con i Comuni di Cuneo, Vignolo, Bernezzo, Caraglio e Roccasparvera.

Tutto il comune è inserito nell'elenco dei territori classificati in zona 3 sismica, come si evince dall'allegato A dell'ordinanza P.C.M. n° 3274/03, regolamentata dalla D.G.R. n° 61-11107 del 17.11.2003.

2. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

La strumentazione che regolamenta l'attività edilizia su territorio risulta la seguente:

- Piano Regolatore Generale Comunale, come sopra richiamato, con relative N.T.A. approvate con D.G.R. n° 16/8827 del 26.05.2008.

- Variante al P.R.G.C. n° 1: Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i. per inserimento nella cartografia di P.R.G.C. di un tratto di strada e rotatoria sulla strada Provinciale Cuneo-Caraglio. Il progetto preliminare di questa Variante è stato adottato con D.C.C. n. 46 del 26/07/2010, mentre l'adozione e l'approvazione del progetto definitivo sono avvenute con D.C.C. n° 57 del 24/09/2010.
- Variante al P.R.G.C. n° 2: Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i. per riqualificazione di un'area residenziale con finalità rivolte ad una maggiore efficienza delle infrastrutture viarie e di parcheggi. Il progetto preliminare è stato adottato in data 24/09/2010 con D.C.C. n° 56, mentre l'adozione ed l'approvazione del progetto definitivo sono avvenute con D.C.C. n° 6 del 09/02/2011.
- Variante al P.R.G.C. n° 3: Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i. per adeguamenti ed integrazione agli articoli 3, 16, 23 delle N.T.A. in vigore, potenziamento infrastrutture ed ampliamento area produttiva artigianale industriale D12 adottata l'8/07/2011 con D.C.C. n° 17. Approvata con D.C.C. n° 30 del 23/09/2011.
- Piano di classificazione acustica in adeguamento alla L.R. 52/2000 adottata in forma definitiva con D.C.C. n° 11 del 03/03/2004 e successiva verifica e classificazione acustica relativa al P.R.G.C. di cui sopra, adottato in forma definitiva con D.C.C. n° 60 del 20/11/2009.
- Piano del Commercio ed adeguamento alla L.R. 28/99 e al D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.
- Regolamento Edilizio L.R. 19/99 adottato con D.C.C. n° 39 dell'11/11/2002.
- Adeguamento al P.A.I. ed alla Circolare 7/LAP avvenuto con l'adozione del P.R.G.C.
- Il P.R.G.C. si attiene alle indicazioni della L.R. 40/98 avendo formulato la Relazione Illustrativa di Valutazione Ambientale e la Relazione sulla reiterazione dei vincoli delle aree a servizi.

3. ARGOMENTI E PREVISIONI

3.1 La Variante è da ritenersi **“Variante Parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.”**

Le modifiche e le variazioni che la presente Variante Parziale al P.R.G.C. contiene e che vengono sviluppate per ogni singolo argomento assolvono alle disposizioni dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

I punti che seguono si attengono alle indicazioni proposte per la redazione della "Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della Variante Parziale" fornite dal Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo, con le quali si intende dimostrare che la presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto:

- a. *non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente;*
- b. *non modifica in modo significativo la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale, né genera statuzioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c. *non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,50 m² per abitante;*
- d. *non aumenta la quantità globale delle aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,50 m² per abitante;*
- e. *non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista in sede di approvazione del P.R.G.C..* Va tenuto presente che in sede di approvazione del P.R.G.C., il dimensionamento teneva conto dei vani esistenti e non abitabili. Ora, con l'indicazione dei P.d.R. nelle aree del centro storico A3 e A4, verranno recuperati alla residenza dei vani già previsti e programmati dal P.R.G.C. Pertanto, resterà inalterata la capacità insediativa residenziale prevista. Per quanto riguarda l'area residenziale di nuovo impianto CN10, questa viene proposta per una rettifica dei confini che comporta un ampliamento della superficie territoriale ma considerata attinente alle disposizioni di cui all'art. 17 c. 12 lett. c), mantenendo inalterata la capacità insediativa.
- f. *non incrementa le superfici territoriali e gli indici di edificabilità previsti dal vigente P.R.G.C. oltre i limiti consentiti dall'art. 17, c. 5 delle L.R. n. 56/77 e s.m.i. relativi alle attività produttive stabilita nella misura massima del 6%.*
- g. *Non incide sull'individuazione di aree di dissesto attivo né modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente, lasciando inalterata ogni classificazione.*

h. *Non modificano gli ambiti Individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti tale vincolo viene esteso ad un fabbricato posizionato in area agricola che riveste caratteristiche degne di attenzione.*

3.2 La capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente.

La capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente non verrà alterata con la presente Variante Parziale. E' previsto il recupero alla residenza di vani non residenziali e situati in aree di centro storico, detto incremento era già stato previsto nel dimensionamento del P.R.G.C.

La capacità insediativa del P.R.G. risulta essere la seguente:

PREVISIONI TEORICHE	a seguito approvazione D.G.R. n 16/8827 del 26/05/2008	a seguito Variante Parziale n. 3	a seguito della presente Variante Parziale n. 4
ab. esistenti	4.532	4.527	4.527
ab. in progetto	1.890	1.858	1.858
ab. in progetto da nuova volumetria	18	18	18
ab. in progetto vani in recupero	326	328	328
totale	6.766	6.731	6.731

3.3 Verifiche delle aree a servizi riferite alla residenza – Art. 17 c. 5 lett. c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i.

a - *La dotazione complessiva delle aree a servizi per le zone residenziali, alla data di approvazione del P.R.G.C. è di m² 259.805.*

b - *La riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. (0,5 m² x ab.) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale alla data di approvazione del 26/05/2008 risulta dal seguente calcolo:*

abitanti esistenti	n. 4.532
abitanti in progetto	n. 1.890
abitanti in progetto da nuova volumetria	n. 18
abitanti in progetto vani in recupero	n. <u>326</u>

totale n. 6.766

Per cui:

ab. $6.766 \times 0,50 \text{ m}^2 = \text{m}^2 3.383$ superficie di area a servizi ammissibile in aumento o riduzione in Varianti Parziali successive all'approvazione del P.R.G.C.

c - Indicazione delle variazioni della dotazione complessiva del precedente punto a, come risulta nelle Varianti Parziali approvate:

- Variante Parziale n. 1

Adottata con D.C.C. n. 46 del 23/07/2010.

Approvata con D.C.C. n. 57 del 24/09/2010.

La Variante Parziale n. 1 non ha interessato le aree a servizi del settore residenziale.

- Variante Parziale n. 2

Adottata con D.C.C. n. 56 del 24/09/2010.

Approvata con D.C.C. n. 6 del 09/02/2011.

La Variante Parziale n. 2 ha interessato un incremento di aree a servizi del settore residenziale pari a $\text{m}^2 138$

- Variante Parziale n. 3

Adottata con D.C.C. n. 17 del 08/07/2011.

Approvata con D.C.C. n. 30 del 23/09/2011.

La Variante Parziale n. 2 ha interessato un incremento di aree a servizi del settore residenziale pari a $\text{m}^2 3.200$

Per un TOTALE di $\text{m}^2 3.338$

d - Verifica che la sommatoria di cui al punto c sia inferiore alla riduzione/aumento ammissibile di cui al punto b.

L'incremento a tutt'oggi risulta ammissibile in quanto si è operato con Varianti Parziali contenute nei disposti dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

Ad una verifica si ha: $\text{m}^2 (3.383-3.338) = \text{m}^2 45$

e - Verifica che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge.

Considerata la quantità di aree a servizi previste dal vigente P.R.G.C. e dalle successive Varianti Parziali ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., i minimi di Legge risultano garantiti come segue.

- Superficie di aree a servizi in aree residenziali previste dal P.R.G.C.: m ² 259.805 +	
- 2 [^] Variante Parziale	m ² 138 +
- 3 [^] Variante Parziale	<u>m² 3.200</u> =
Total	m ² 263.143

Verifica:

ab. n. 6.766 x 25= m² 169.150 di aree a servizi necessari a sensi della L.R. 56/77 e ampiamente verificati.

3.4 Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale (Art. 17 c. 5 lett. e L.R. 56/77 e s.m.i.)

La presente Variante Parziale non è interessata da argomenti riguardanti le aree residenziali per le quali si debba far ricorso alla disposizione dell'art. 17 c. 5.

Gli unici interventi attuati in aree residenziali sono l'individuazione di due Piani di Recupero: uno in area di centro storico-A3 della F.ne San Michele e l'altro nel centro storico del capoluogo-A4.

Va precisato al riguardo che l'individuazione del Piano di Recupero in area di centro storico, la cui approvazione seguirà le indicazioni di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., consentirà solo il recupero di volumetrie esistenti e già tenute in evidenza con la formazione del P.R.G.C.

3.5 Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive - Art. 17 c. 5 lett. f della L.R. 56/77 e s.m.i.

a. Indicazioni di superfici territoriali di attività produttive, direzionali, commerciali, turistiche –ricettive previste dal P.R.G. vigente.

Le aree destinate alle attività produttive, artigianali ed industriali sul territorio del Comune di Cervasca, autorizzate con D.G.R. n° 16-8827 del 26.05.2008, risultano avere una superficie territoriale complessiva di m² 764.565.

b. Indicazione delle variazioni delle superfici territoriali e della capacità edificatoria di cui al precedente punto a, suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse.

Dopo l'approvazione del P.R.G.C. ad oggi si sono assunte n. 3 Varianti Parziali di cui una ha interessato il settore produttivo.

- Variante Parziale n. 1

Adottata con D.C.C. n. 46 del 23/07/2010.

Approvata con D.C.C. n. 57 del 24/09/2010.

La Variante Parziale n. 1 riguardava strettamente l'inserimento di un'area per la costruzione di una rotatoria richiesta dall'Amministrazione Provinciale ed interessava esclusivamente l'area agricola.

- Variante Parziale n. 2

Adottata con D.C.C. n. 56 del 24/09/2010.

Approvata con D.C.C. n. 6 del 09/02/2011.

La Variante Parziale n. 2 si è autorizzata una ridistribuzione di valutazione residenziale con la procedura dell'asservimento all'edificazione recuperando al Comune una piccola superficie di aree a servizio per il miglioramento infrastrutturale per una superficie di m² 138.

- Variante Parziale n. 3

Adottata con D.C.C. n. 17 del 08/07/2011.

Approvata con D.C.C. n. 30 del 23/09/2011.

Con la Variante Parziale n. 3 si è ampliata l'area produttiva D12 per una superficie territoriale di m² 3.697 e si è ampliata la superficie territoriale dell'area produttiva D2 di m² 4.563.

Sempre nella Variante n. 3 sono state apportate adeguamenti ed integrazioni ai disposti degli artt. 3, 23 delle N.T.A. in vigore.

e. Per i Comuni con meno di 10.000 abitanti: Verifica che il valore della sommatoria del punto b sia inferiore al 6% del totale.

Prendendo in esame le varianti già approvate, come sopra specificato e comprendendo quanto proposto nelle presenti Varianti Parziali al P.R.G.C., si evidenzia e si riscontra il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

Come si appura nelle pagine che seguono, si ha che alla data di approvazione del P.R.G.C. (D.G.R. 16/8827 del 26/05/2008) la superficie territoriale delle aree produttive artigianali ed industriali risultava di m² 764.565.

Applicando la percentuale stabilita dalla Legge Regionale si hanno m² 764.565 x 6% = m² 45.874.

La possibilità di operare Varianti Parziali al P.R.G.C. è quindi di m² 45.874 di superficie territoriale di aree produttive.

Le Varianti Parziali introdotte al P.R.G.C. hanno prodotto le seguenti modifiche alla superficie territoriale delle aree produttive:

- Variante n. 1 nessuna variazione di aree;
- Variante n. 2 nessuna variazione di aree;
- Variante n. 3 variazione in aumento di m² 8.260.

Nella Variante n. 4 in esame la possibilità di aumentare la superficie territoriale delle aree produttive è di m² 37.614.

Come si evince nelle pagine seguenti, nella presente variante si hanno modifiche e aumenti di superficie territoriali di aree produttive riferite ai seguenti argomenti:

- A – ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D5 di m² 1.187.
- B – ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 di m² 8.117.
- C – ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 di m² 5.479.

Riassumendo si hanno: A - m² 1.187+

B - m² 8.117+

C - m² 5.479

Total m² 14.783+

Variante n. 3 m² 8.260
m² 23.043

Ai sensi della L.R. l'ammissibilità è di m² 45.874, risultano ancora disponibili (45.874-23.043) m² 22.831 di superficie territoriale in area produttiva per operare con una Variante Parziale.

Quindi la Variante è da ritenersi verificata e da considerare come Variante Parziale.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale conferma che:

- esaminata la relazione dell'Organo Tecnico Comunale che in copia si allega, la presente Variante Parziale al P.R.G.C. è da ritenersi esclusa dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica per le motivazioni contenute ed in considerazione ai pareri e ai contributi pervenuti da:

- Provincia di Cuneo – Settore Gestione risorse del territorio pervenuto al Comune il 22/08/2013, Prot. 6358;
- Arpa – Cuneo pervenuto al Comune il 20/08/2013, Prot. n. 6241;
- ASL CN1 – pervenuto al Comune il 30/08/2013, Prot. n. 6457.

- Sono state ottemperate le disposizioni di cui all'art. 12, c. 2, p.to 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto concerne la "Perimetrazione degli abitati". Le Tavole della "Perimetrazione" vengono indicate alla presente.

- La variante viene completata allegando le tavole delle infrastrutture aggiornate.

- La presente si completa con la "Verifica di compatibilità acustica" al Piano di zonizzazione acustica eseguita dal tecnico incaricato che in copia si allega.

4. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

L'Amministrazione Comunale nell'intento di consentire un'adeguata risposta alle richieste provenienti dal territorio, con uno snellimento delle procedure autorizzative e sempre ponendo attenzione alla qualità architettonica e dell'ambiente, prende in esame gli argomenti oggetto della presente Variante Parziale al P.R.G.C., elenca in modo riassuntivo tutti gli argomenti che verranno di seguito sviluppati singolarmente.

- A. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D5 – Località S. Defendente Sud (Via Cuneo).
- B. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 con riperimetrazione urbanistica per accorpamento dell'area produttiva D11, assoggettamento ad E.C.O. e formazione nuova area a servizi.
- C. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 – Località San Defendente.
- D. Riperimetrazione del SUE "17.r" in area residenziale di nuovo impianto Cn10 per adeguamento ai confini catastali.
- E. Ricomposizione planimetrica dell'area a servizi SV35 in area residenziale di nuovo impianto Cn2 nel S.U.E. 3r.

- F. Cambio di destinazione di area a servizi SV128 in area S10, in area a servizi SP 128 sempre in area S10.
- G. Eliminazione di indicatori di vincolo su fabbricato a tutela di cui D.Lgs. n° 42/2004.
- H. Inserimento vincolo su fabbricato in area agricola ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/7 e s.m.i.
- I. Individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3 in Fr.ne San Michele.
- J. Modifica intervento edilizio per fabbricati e individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A4 - Capoluogo di Cervasca.
- K. Modifiche ed integrazioni alla normativa per la gestione del P.R.G.C. (artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46 delle N.T.A.).

5. **DISAMINA DEGLI ARGOMENTI – CONDIZIONI E CONSIDERAZIONI**

A. *Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D 5 – Località S. Difendente Sud (via Cuneo);*

In adiacenza all'area produttiva artigianale ed industriale D5 una piccola porzione di area, attualmente destinata all'attività agricola e posizionata sotto l'elettrodotto di A.T., potrebbe essere accorpata all'area produttiva D5 cambiando così la destinazione d'uso.

L'area, sebbene posizionata nella fascia di rispetto dell'elettrodotto A.T., consentirebbe una maggior fruibilità all'area D5 normata all'edificazione produttiva.

Va tenuto presente che l'area in esame ha una superficie di soli m² 1.187.

Ai sensi dell'art. 17, c. 5, L.R. 56/77, così modificata dalla L.R. n° 3 del 25/03/2013 n° 34, l'ampliamento che si propone è contenuto nella disposizione richiamata dal citato comma alla lett. f).

Dalla verifica e dalle varianti urbanistiche intercorse risulta che:

- le aree produttive previste dal P.R.G.C. approvato con D.G.R. 16-8827 del 26/05/2008 sono in Totale Sup. Terr. m² 764.565.
- Massimo incremento consentito:

m² 764.565 x 6% = m² 45.874

- Con Variante n° 3 art. 17, c. 7 L.R. 56/77, DD.C.C. n° 17 dell'08/07/2011 e n° 30 del 23/09/2011 sono stati impegnati (m² 3.697+4.563) m² 8.260
- Risultano ancora disponibili m² 37.614

- L'area in esame misura una superficie di m² 1.187
Superficie ancora disponibile m² 36.427

Si propone pertanto l'accoglimento del cambio di destinazione dell'area soprarichiamata accorpandola all'area produttiva artigianale ed industriale D5.

TABELLA DEI SEGNI CONVENZIONALI

	Confini comunali
	Perimetrazione area centro storico
	Perimetrazione area piano di recupero
	Limite territoriale di zona omogenea
	Delimitazione S.U.E. e/o E.C.O.
	Delimitazione sub-aree
	Edifici
	Previsioni insediative di S.U.E. in corso di realizzazione
	Impianti produttivi ubicati in zona Impropria
	Complessi rurali di interesse architettonico-documentale
	Corsi d'acqua
	Viabilità esistente
	Viabilità in progetto
	Viabilità in progetto con intervento del Comune
	Edificio sottoposto alla tutela del D.Lgs. 156 del 24/03/2006
	Fascia di Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto ripetitori
	Fascia di rispetto secondaria acquedotto, sorgenti
	Fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e D.P.R. n. 495 del 16/12/1992
	Fascia di rispetto elettrodotto (dalla proiezione del cavo esterno)
	Fascia di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 29 lett. "a" L.R. 56/77
	Fascia di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904
	Vincolo D.Lgs. 157 del 24/03/2006
	Limite di vincolo idrogeologico
	Classe IIIa di pericolosità geomorfologica (è stata evidenziata solo nelle zone perimetrate per facilitare la lettura, per la restante porzione del territorio si faccia riferimento alle tavole geologiche)

AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	Area residenziale esistente con caratteristiche storiche
	Area residenziale a capacità insediativa esaurita
	Area residenziale di completamento e di sostituzione
	Area residenziale di nuovo impianto
	Piano di Recupero

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

	Area per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento
	Area per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione

AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

	Area destinata all'attività agricola
	Area di salvaguardia ambientale
	Area collinare da salvaguardare - D. Lgs 157/2006
	D.M. 01/08/1985- Galassie D. Lgs. 157/2006
	Sito archeologico

AREE PER INFRASTRUTTURE

	Area a servizi sociali e attrezzature a livello comunale in aree residenziali
	Spazi pubblici esistenti
	Spazi pubblici in progetto
SI	Area per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per l'istruzione
SC	Area per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per Interesse comune
SP	Area per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per parcheggi
SV	Area per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per parco, gioco, sport
SZ	Area per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi
	Spazi a verde privato inedificabile
	Climitero
A	Acquedotto



Area D5

SITUAZIONE ATTUALE

Stralcio Tav.2c/6 – Scala 1:2000



Area D5

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.2c/7– Scala 1:2000

B. *Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 e riperimetrazione urbanistica per accorpamento dell'area produttiva D11, assoggettamento ad E.C.O. e formazione nuova area a servizi.*

Nella fraz. S. Defendente del Comune di Cervasca, una grossa industria che occupa oltre quattrocento addetti, ha la necessità di poter ampliare le proprie strutture produttive.

Alcune aree a servizi, individuate dal P.R.G.C. risultano posizionate all'interno del processo produttivo e quindi non utilizzabili allo scopo indicato.

Si rende quindi necessaria una ricomposizione delle aree a servizi indicando in cartografia anche quelle che sono esistenti e non erano state calcolate come tali.

Per poter consentire un ampliamento delle strutture produttive, si propone di riorganizzare le aree come segue:

1. eliminazione delle indicazioni in cartografia di P.R.G.C. delle aree a servizi SZ4/parte - SZ6/parte – parte SZ7/parte, consentendo la loro edificazione quali aree produttive.
2. individuazione cartografica di aree a servizi già esistenti all'interno dell'area D1 e non indicate nella cartografia vigente (SZ35, SZ45, SZ44, SZ43, SZ46, SZ41, SZ42, SZ42/ parte). Aree che vanno effettivamente ad incrementare la quantità di aree a servizi esistenti, già reperite sul territorio.
3. trasferimento del vincolo ad area a servizio, per la superficie occorrente, in un terreno adiacente di proprietà dell'azienda.

La nuova area a servizi funzionale all'azienda verrebbe individuata su terreni di proprietà dell'azienda stessa e adiacente alla Strada Provinciale Via Passatore S.P. 298.

La nuova porzione di area misura una superficie di $m^2 6.487 + m^2 1.008$ di strada che verrebbe accorpata all'area produttiva D1, incrementando così la superficie territoriale.

3. si coglie l'occasione per proporre la rettifica della perimetrazione dell'area produttiva D1 sul lato nord portando la linea di demarcazione sul confine delle particelle catastali di proprietà dell'azienda incrementando così la Sup. Territoriale di ulteriori $741 m^2$.

4. Uniformare le due aree produttive D1 e D11 in un'unica area produttiva D1 trattandosi di area di completamento produttivo avente la stessa normativa.
5. Onde consentire futuri rilasci di Permesso di Costruire per ampliamento delle strutture produttive si propone di assoggettare le aree alla sottoscrizione di una convenzione ai sensi dell'art. 49, c. 4, L.R. n° 56/77 e s.m.i...

L'Amministrazione Comunale avrà così un maggior controllo sugli interventi che richiedono infrastrutture eccedenti i semplici allacciamenti e che comportano coordinamento tra gli altri operatori pubblici e privati.

Con l'intento di facilitare l'attuazione, l'area produttiva D1 si propone di suddividere in due settori l'area in E.C.O. 4p e E.C.O. 5p.

Con le operazioni sopra elencate l'area produttiva D1 risulterebbe così dimensionata:

Superficie territoriale:

Area produttiva D11 attuale	m ² 35.083
-----------------------------	-----------------------

Superficie territoriale incrementata a nord dell'area produttiva ex D11	+ m ² 741
---	----------------------

Superficie Territoriale stralciata (mapp. 283 non di proprietà) - m ²	119
--	-----

Area produttiva D1 attuale	+ m ² 220.944
----------------------------	--------------------------

Ampliamento area produttiva D1 per servizi	+ m ² 6.487
--	------------------------

Ampliamento area produttiva D1 per strada	+ <u>m²</u> 1.008
---	------------------------------

Superficie territoriale complessiva D1	m ² 264.144
--	------------------------

Così suddivisa:

Superficie Territoriale E.C.O. 4p	m ² 204.504
-----------------------------------	------------------------

Superficie Territoriale E.C.O. 5p	m ² 55.977
-----------------------------------	-----------------------

Superficie Territoriale soggetta a P. di C.m ²	3.663
---	-------

Le aree a servizio per l'E.C.O. 4p ed E.C.O. 5p vengono stabilite dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nel minimo del 10% della superficie territoriale trattandosi di territorio montano. Ma nel nostro specifico caso, trattandosi di area produttiva di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, le disposizioni dell'art. 21, c. 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., vengono riferite alla superficie fondiaria, art. 26, c. 1, lett. b della stessa Legge Regionale.

Le aree a servizio, oltre alle esistenti individuate in cartografia, verranno reperite nella nuova area che verrà individuata nella cartografia con la sigla SZ 40

posizionata lungo la strada Provinciale di via Passatore: verrà destinata a servizio per parcheggi in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e sull'area calerà il vincolo di mantenimento a detta funzione.

Eventuali differenze saranno monetizzate dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre, l'azienda, trovandosi tangente la strada provinciale di Via Passatore, dovrà costruire un sotto passaggio per accedere dalla nuova area a servizi allo stabilimento.

Quanto sopra verrà tradotto nella normativa e che sarà recepito con la sottoscrizione delle convenzioni.

La nuova area a parcheggio verrà organizzata su due piani, di cui uno interrato al fine di raggiungere uno sviluppo di superficie da garantire la richiesta stabilità dalla normativa ($m^2 6.487 \times 2 = m^2 12.974$).

Verificando il dispositivo di cui all'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77, così modificato dall'art. 34 della L.R. n° 3 del 25/03/2013, la Variante in esame risulterebbe contenuta nelle disposizioni del citato articolo.

Ad una verifica avremo che:

- la superficie residua, affinchè l'operazione venga mantenuta nel dispositivo di Variante Parziale è pari a $m^2 36.427$, come precisata al precedente argomento A:

- Superficie residua $m^2 36.427$

- L'incremento apportato all'area produttiva D1 a seguito dell'accorpamento dell'area produttiva D 11 e delle piccole modifiche al perimetro risulta:

Area produttiva ex D 11: superficie territoriale autorizzata $m^2 35.083$

Area produttiva D 1: superficie territoriale autorizzata $m^2 220.944$

Totale $m^2 256.027$

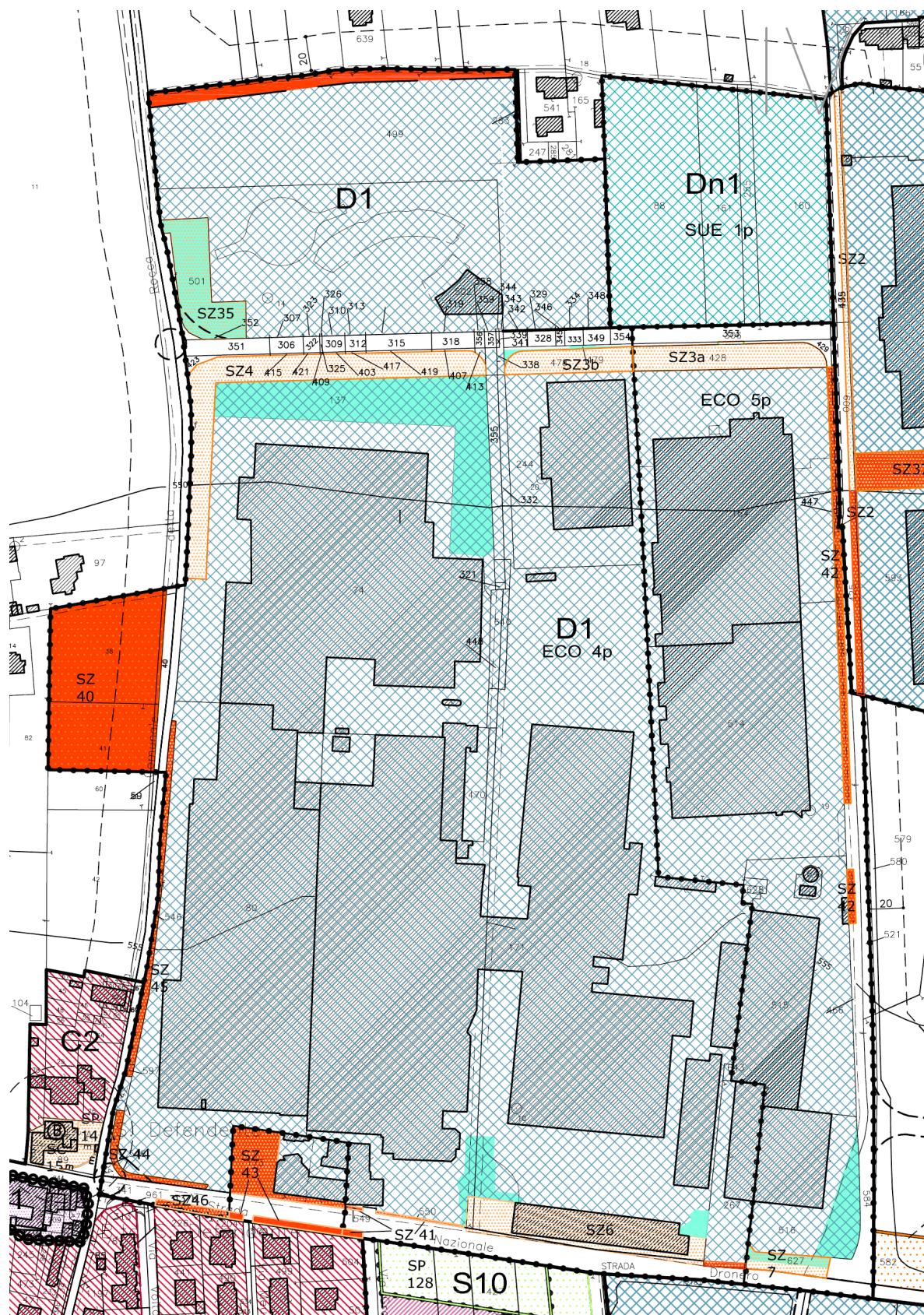
Area produttiva D 1 in Variante superficie territoriale $m^2 264.144$

Incremento totale $m^2 8.117$

Superficie territoriale di aree produttive ancora disponibile $m^2 28.310$

Esaminato quanto sopra riportato si ritiene che l'operazione sia contenuta nelle disposizioni di cui all'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per cui se ne propone l'adozione.





C. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 – Loc. San Defendente.

L'azienda esistente ed operante nell'area produttiva artigianale ed industriale D12 necessita di ampliare le proprie strutture produttive.

Disponendo essa di terreno nell'attuale in area agricola "E" e nell'area di salvaguardia ambientale denominata E17 a confine con l'area produttiva stessa, potrebbe ampliarsi sul lato nord come da stralcio di P.R.G.C. allegato.

L'area che si andrebbe ad incrementare ha una superficie territoriale di m² 1.541.

L'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77, così come modificato della L.R. n° 3 del 25.03.2013, consente un ampliamento limitato al 6% della superficie territoriale.

Ora, da verifiche come in precedenza effettuate, risulta, che la capacità residua che l'Amministrazione Comunale ha per ampliare le aree produttive con Varianti Parziali, è pari di m² 28.310, come risulta a seguito degli ampliamenti apportati dagli argomenti A e B.

L'ampliamento della superficie territoriale proposto dell'area produttiva D12 è di m² 5.479 e risulta contenuta nelle disposizioni richiamate.

In effetti si ha:

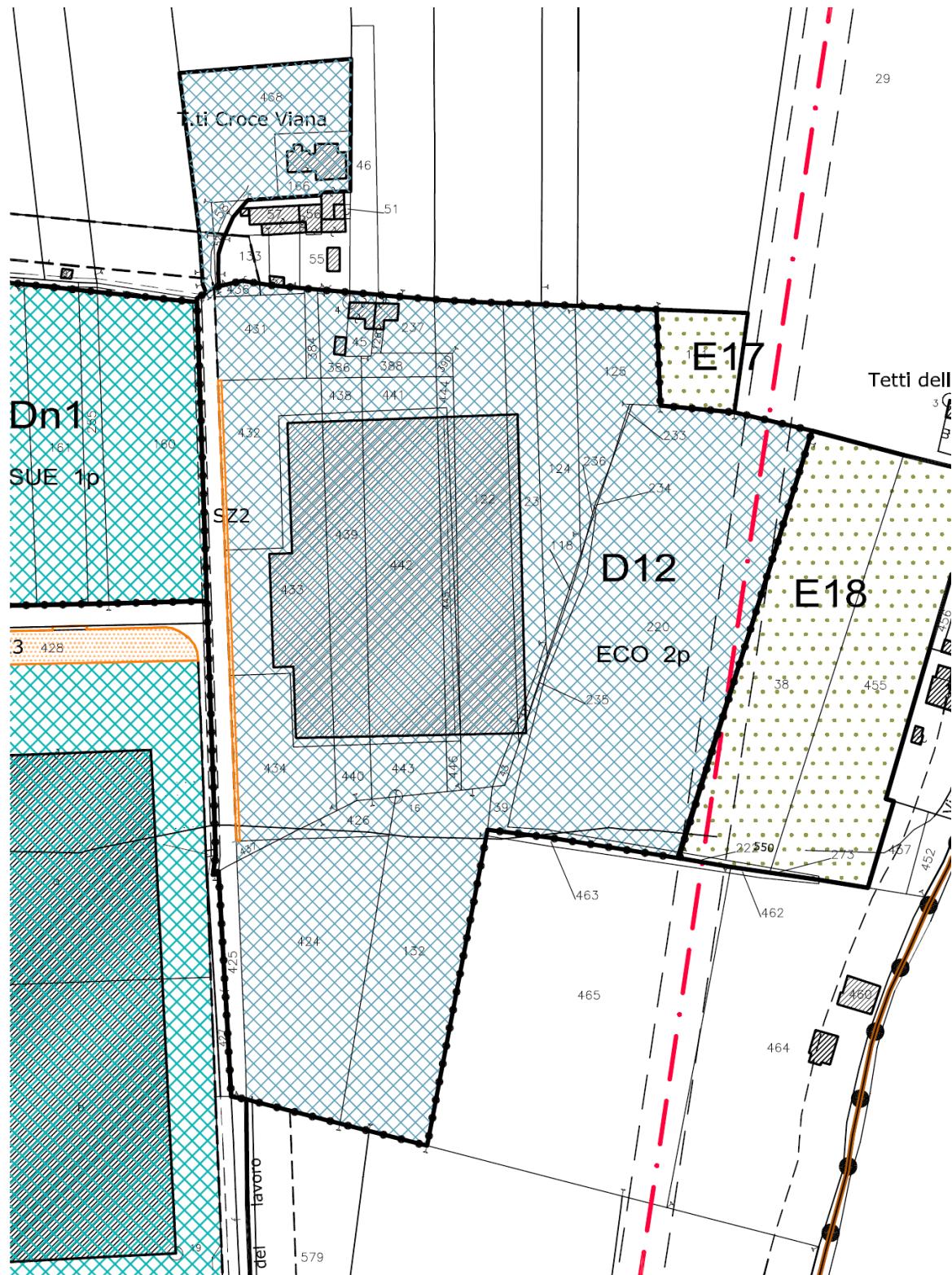
Superficie Territoriale disponibile	m ² 28.310
-------------------------------------	-----------------------

Ampliamento area produttiva D12	<u>m² 5.479</u>
---------------------------------	----------------------------

Rimane ancora una superficie disponibile di	m ² 22.831
---	-----------------------

Si propone pertanto l'ampliamento dell'area produttiva D12 sul lato nord della stessa per una superficie territoriale di m² 5.479 e l'eliminazione dell'indicazione in cartografia di P.R.G.C. dell'area di salvaguardia ambientale E17.

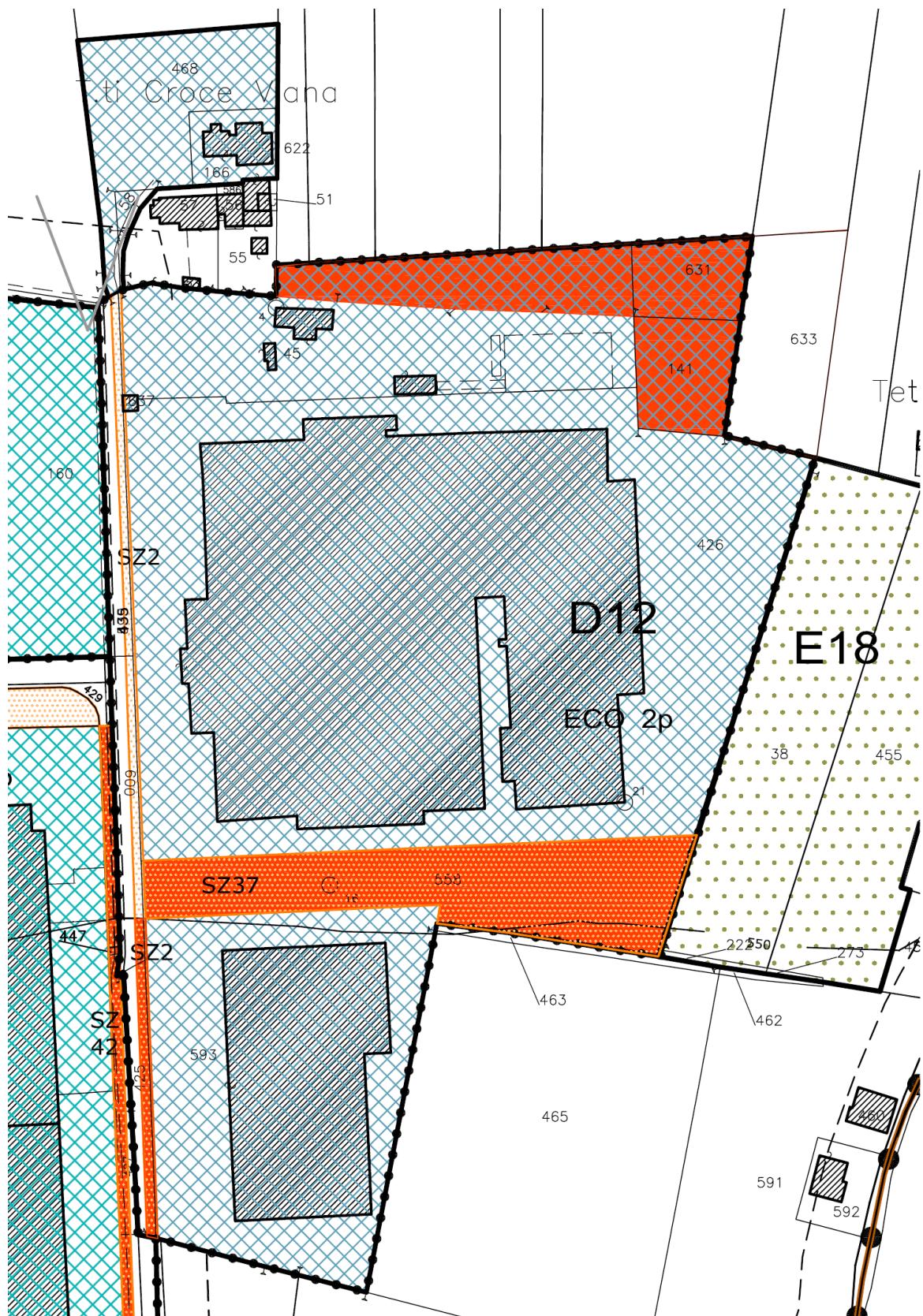
Il dimensionamento della zona D12 viene aggiornato anche nella disponibilità di aree a servizio che sono state reperite sull'area stessa e che risultano già esistenti. In effetti, l'area SZ 42, destinata a parcheggi lungo la strada interna alle aree produttive D1 e D12, ha una superficie più estesa di quella che era stata riportata in cartografia e in più è stata realizzata l'area SZ 37, sempre a destinazione parcheggio pubblico, posizionata tra i due capannoni presenti nell'area D12.



Are D12

SITUAZIONE VIGENTE

Stralcio Tav.2b/5– Scala 1:2000



Arearie D12

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.2b/6 – Scala 1:2000

D. *Riperimetrazione S.U.E. "17r" in area residenziale di nuovo impianto Cn 10 per adeguamento ai confini catastali.*

L'area residenziale, di nuovo impianto Cn 10, può essere edificata previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, S.U.E. 16r, S.U.E. 17r e S.U.E. 18r.

Nel S.U.E. 17r la linea di confine sul lato est non percorre i limiti delle particelle catastali, procurando così un danno alle proprietà di quelle aree: una piccola strisciolina della proprietà del mapp. n° 183 del fg. n° 13, risulterebbe nel confine del S.U.E. lasciando in area agricola una porzione tale da non poter essere coltivata con mezzi meccanici.

Sebbene l'attenzione sia rivolta alla particella n° 183, per un'organica previsione della futura strada, la linea di demarcazione fra l'area Cn 10 e l'area agricola di salvaguardia E 8, verrebbe rettificata, per tutta la lunghezza del S.U.E. 17r.

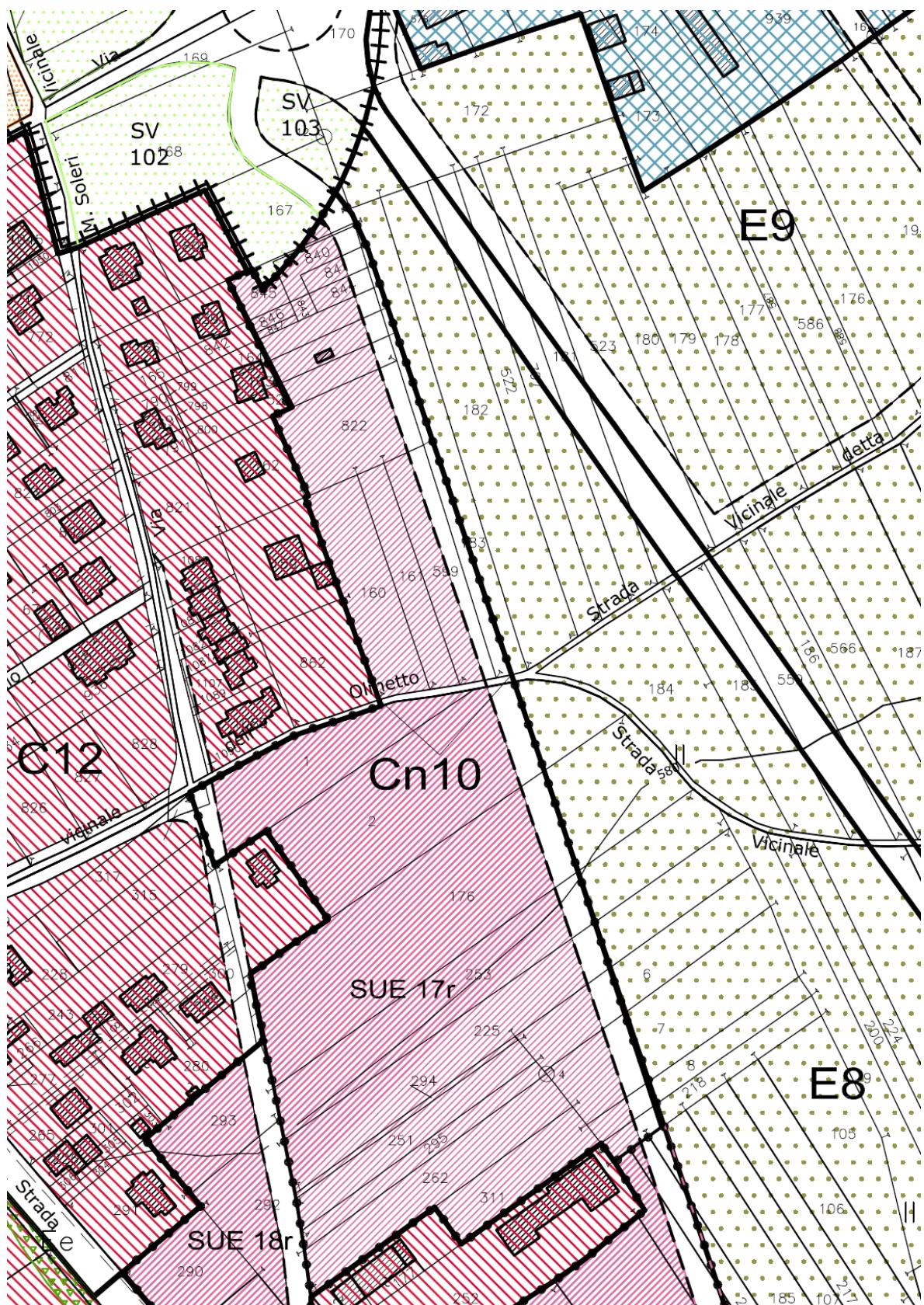
Si propone quindi la traslazione del confine est del S.U.E. 17r sulla linea di confine dei mappali n° 183 e 182 del Fg. 13.

Di conseguenza, la prevista strada del S.U.E. 17r verrebbe traslata a seguire il confine, come risulta dagli stralci delle tavole di P.R.G.C. allegati.

Con tale operazione la superficie territoriale dell'area residenziale Cn 10 verrebbe aumentata di m² 2.118.

Al fine di evitare aumento di carico antropico, oltre a quello stabilito dal P.R.G.C. in vigore, la volumetria massima assentibile nel S.U.E. 17r rimarrà inalterata a m³ 20.651.

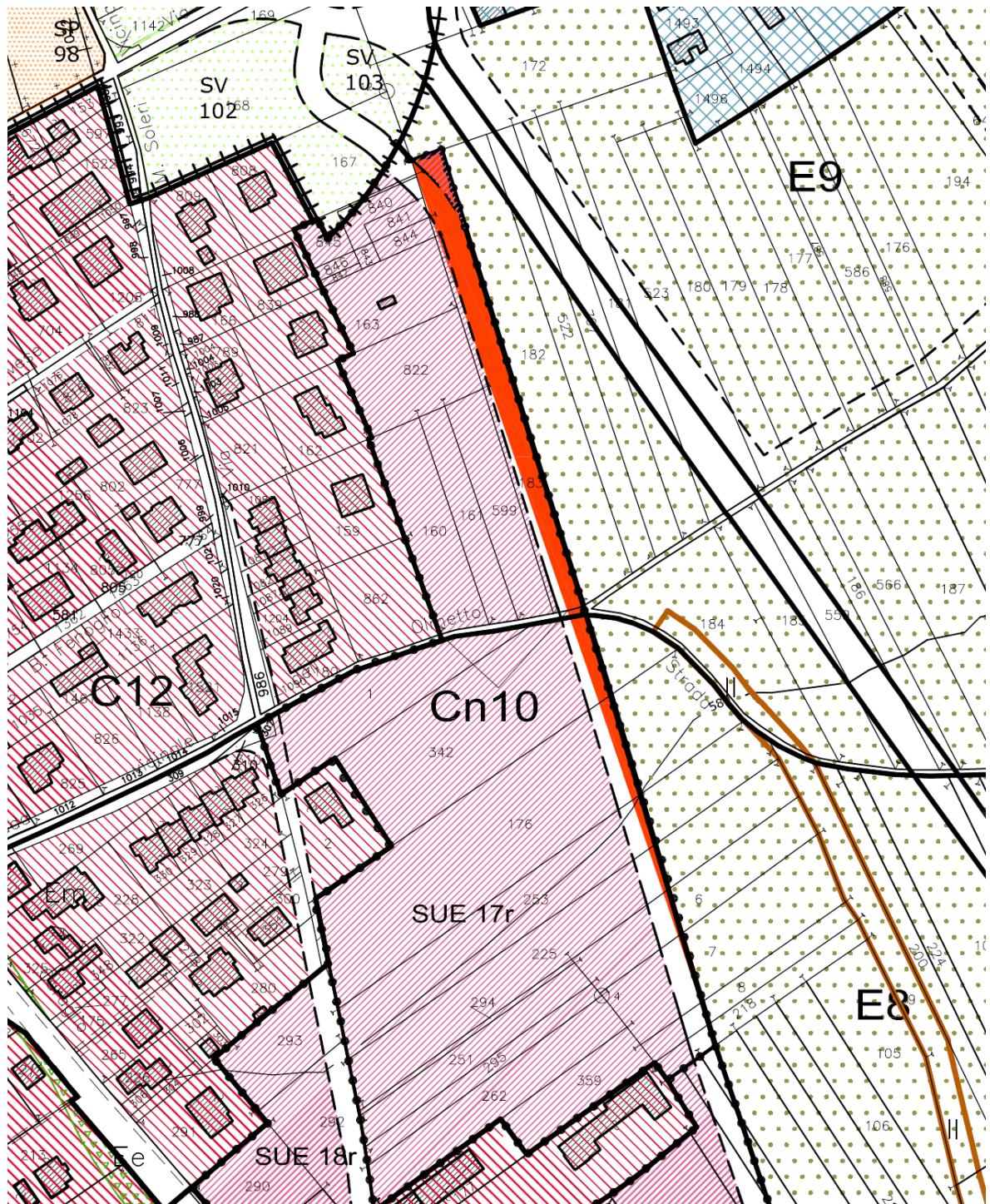
Le aree interessate dalla rettifica del confine, come si evince dallo stralcio cartografico allegato, appartengono alle stesse proprietà delle aree già inserite nel S.U.E., per cui trattasi di un semplice adeguamento della cartografia di P.R.G.C. alla mappa catastale.



Area Cn 10 – S.U.E. 17r

SITUAZIONE VIGENTE

Stralcio Tav.2f/3 – Scala 1:2000



Area Cn 10 – S.U.E. 17r

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.2f/4 – Scala 1:2000

E. *Ricomposizione planimetrica dell'area a servizi SV35 in area residenziale di nuovo impianto Cn 2 nel S.U.E. 3r e cambio di destinazione da SV35 ad SP35.*

L'area a servizi SV 35, posizionata sul lato est dell'area residenziale di nuovo impianto Cn2 e parallela alla via Tetto Garrone, viene proposta per una ricomposizione planimetrica con cambio di destinazione da area a servizi per spazi pubblici (verde, ...) SV 35 ad area a servizi per parcheggio SP 35.

La ricomposizione consiste nel concentrare una maggior ampiezza di superficie di area a parcheggi sul lato della strada provinciale Cuneo-Caraglio e riducendo l'attuale area a servizi nella fascia parallela alla strada sul lato est dell'area.

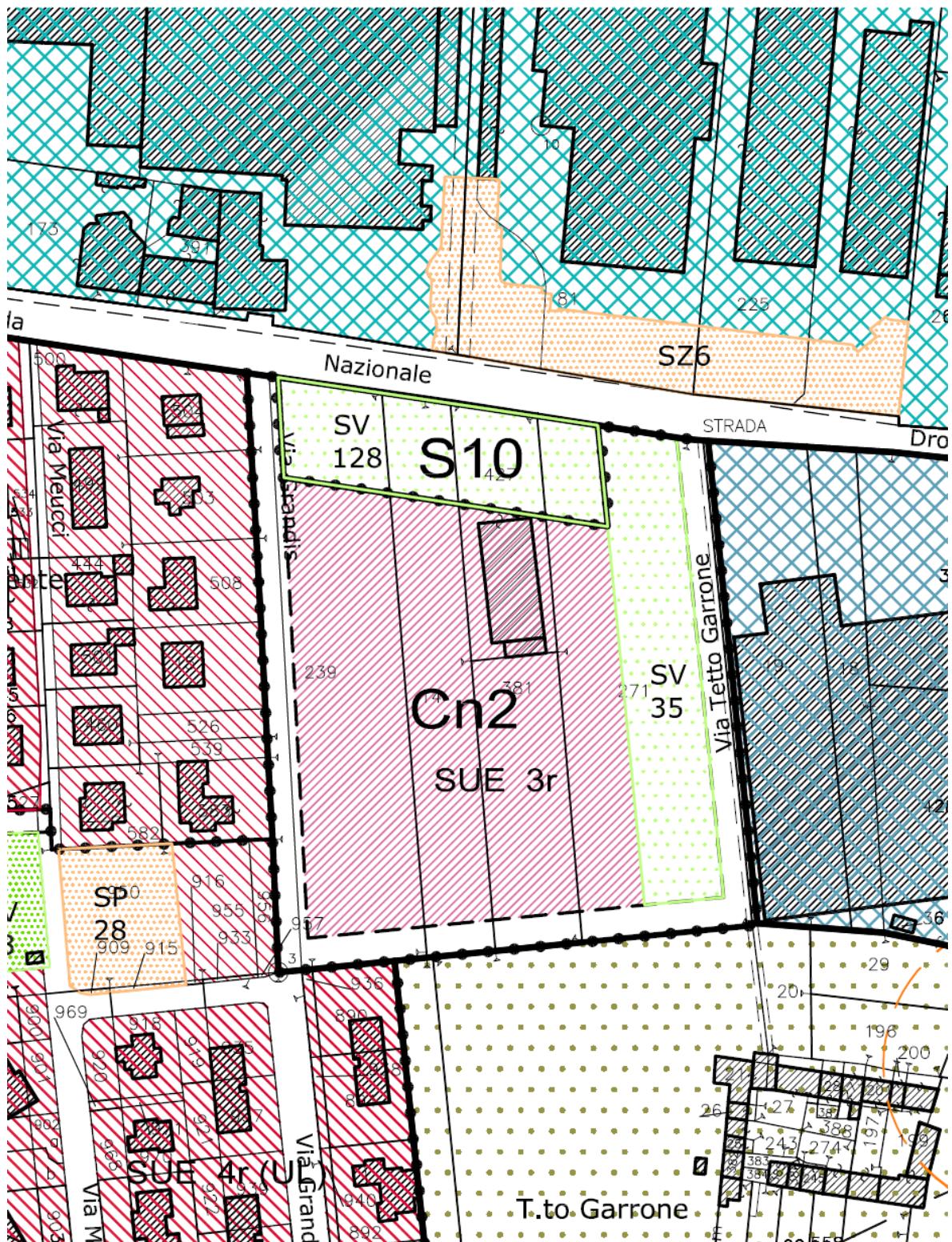
Le superfici territoriali dell'area Cn 2 e dell'area a servizi SP 35 rimarrebbero inalterate, il tutto come meglio evidenziato dallo stralcio delle tavole di P.R.G.C. allegate.

Va precisato che l'area a servizi SV 35 era stata individuata quale cuscinetto acustico, pertanto il nuovo parcheggio dovrà essere organizzato considerando la necessità di mantenere un diaframma alberato di protezione acustica all'area residenziale.

Si prevede quindi la modifica delle disposizioni presenti nelle schede sinottiche come segue:

”L'area a servizi SP 35 con funzione di barriera acustica non può essere rilocalizzata e dovrà garantire la messa a dimora di alberature ad alto fusto tali da assolvere a detta funzione.“

Si modifica così la scheda sinottica dell'area Cn2 e l'art. 14, c. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.





F. Cambio di destinazione area a servizi SV 128 in area S10 in area a servizi SP 128 sempre in area S10

L'area a servizi S10, posizionata lungo la strada Provinciale Cuneo-Caraglio, e formante un unico corpo con l'area a servizi SP 35, in area residenziale di nuovo impianto Cn 2, viene proposta per il cambio di destinazione da area a servizio SV128 (area a verde) ad area a parcheggio SP128.

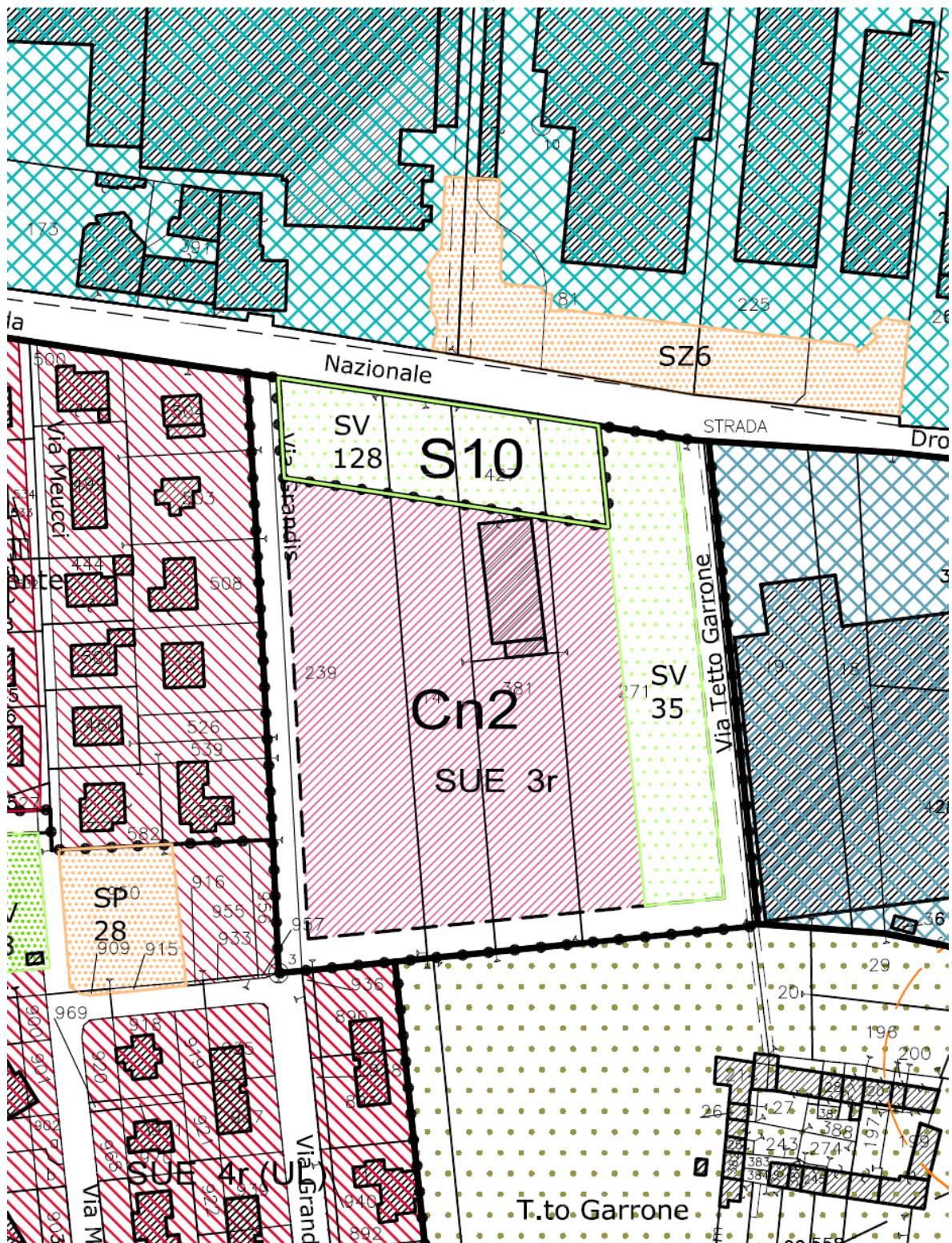
La nuova indicazione di area a servizi viene riportata nelle tavole di P.R.G.C..

Va precisato che l'area a servizi SV 128 era stata individuata quale cuscinetto acustico, pertanto il parcheggio dovrà essere organizzato considerando la necessità di mantenere un diaframma alberato di protezione acustica all'area residenziale.

Si prevede quindi la modifica delle disposizioni presenti nelle schede sinottiche come segue:

”L'area a servizi SP 128 con funzione di barriera acustica non può essere rilocalizzata e dovrà garantire la messa a dimora di alberature ad alto fusto tali da assolvere a detta funzione.“

Si modifica così la scheda sinottica dell'area S10 e l'art. 14, c. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Area S10 – Area a servizi SV 128

SITUAZIONE VIGENTE

Stralcio Tav.2c/6 – Scala 1:2000



Area S10 – Area a servizi SP 128

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.2c/7 – Scala 1:2000

G. Eliminazione di indicatori di vincolo su fabbricato a tutela di cui D.Lgs. n° 42/2004.

L'edificio posizionato in area agricola in Catasto al F. VI particella 275, risulta individuato con la lettera B: "Edificio sottoposto alla tutela del D.Lgs. n° 156 del 24/03/2006" nella Tav. 2b/5 di P.R.G.C.. Tale edificio non può essere considerato sottoposto alla procedura prevista dal D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 in quanto fabbricato non coperto dal prescritto Decreto del Ministero dei Beni ed attività culturali ed ambientali.

Trattasi di fabbricato di proprietà privata la cui fattura e composizione degli elementi architettonici, anche se degni di attenzione non presentano interesse artistico, storico ambientale, tali da essere considerati soggetti alle disposizioni del comma 3, art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42.

L'indicazione data nelle tav. di P.R.G.C. era stata inserita nelle cartografie su proposta dell'Amministrazione Comunale con la stesura ed approvazione da parte della Regione Piemonte del P.R.G.I. avvenuta con D.G.R. n. 72-15684 del 23/09/1987. Con D.C.C. n. 37 del 327/09/2002 l'Amministrazione Comunale aveva deciso di non partecipare al Consorzio costituito e di provvedere autonomamente alla programmazione urbanistica, mantenendo gli indirizzi programmatici stabiliti dal P.R.G.I. allora vigente.

Inavvertitamente anche il simbolo indicato sul fabbricato in esame è stato lasciato sulle tavole del P.R.G.C. ora vigente.

Tale fabbricato non risulta nell'elenco riportato nelle N.T.A. all'art. 16, c. 15 fra i fabbricati vincolati al D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 13 e non risulta nell'elenco degli insediamenti da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. inventario eseguito ai sensi della L.R. 14.03.1995 n° 35.

Tuttavia, la proposta del vincolo era stata a suo tempo concordata con l'Amministrazione Comunale e non essendo intervenute disposizioni da superiori autorità di settore, consente ora all'Amministrazione Comunale di proporre l'eliminazione del vincolo di assoggettamento alle prescrizioni di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

A conferma di quanto avvenuto, si allega attestazione della Direzione Regionale per i Beni Comunali e Paesaggistici di Torino con la quale si precisa che immobile in esame non risulta tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.



23.07.2013
Torino, 10/07/2013

*Ministero dei beni e delle
Attività culturali e del turismo
Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici del Piemonte*

Al Sig. RINAUDO Rinaldo
Via Bisalta n.7
CERVASCA (CN)

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE
PROVINCE DI TORINO,
ASTI, CUNEO, BIELLA, VERCELLI



26-3407-28/320-2
Prot. n. 25643

All.

OGGETTO: CERVASCA (CN) - Via Bisalta n.7 -
N.C.T. P.6 part.275
D.Lgs. 22.01.2004, n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"
Richiesta di verifica della sussistenza vincoli

In riferimento all'immobile in oggetto si comunica che, a fronte della verifica condotta sulla base dei dati forniti nella richiesta pervenuta via e-mail in data 16/10/2013, non risulta attualmente presente agli atti di questo Ufficio alcun provvedimento di tutela ai sensi della Parte II - Titolo I del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (gli Titolo I del D.Lgs. 490/99 e Legge 1089/1939) per l'immobile di cui trattasi.

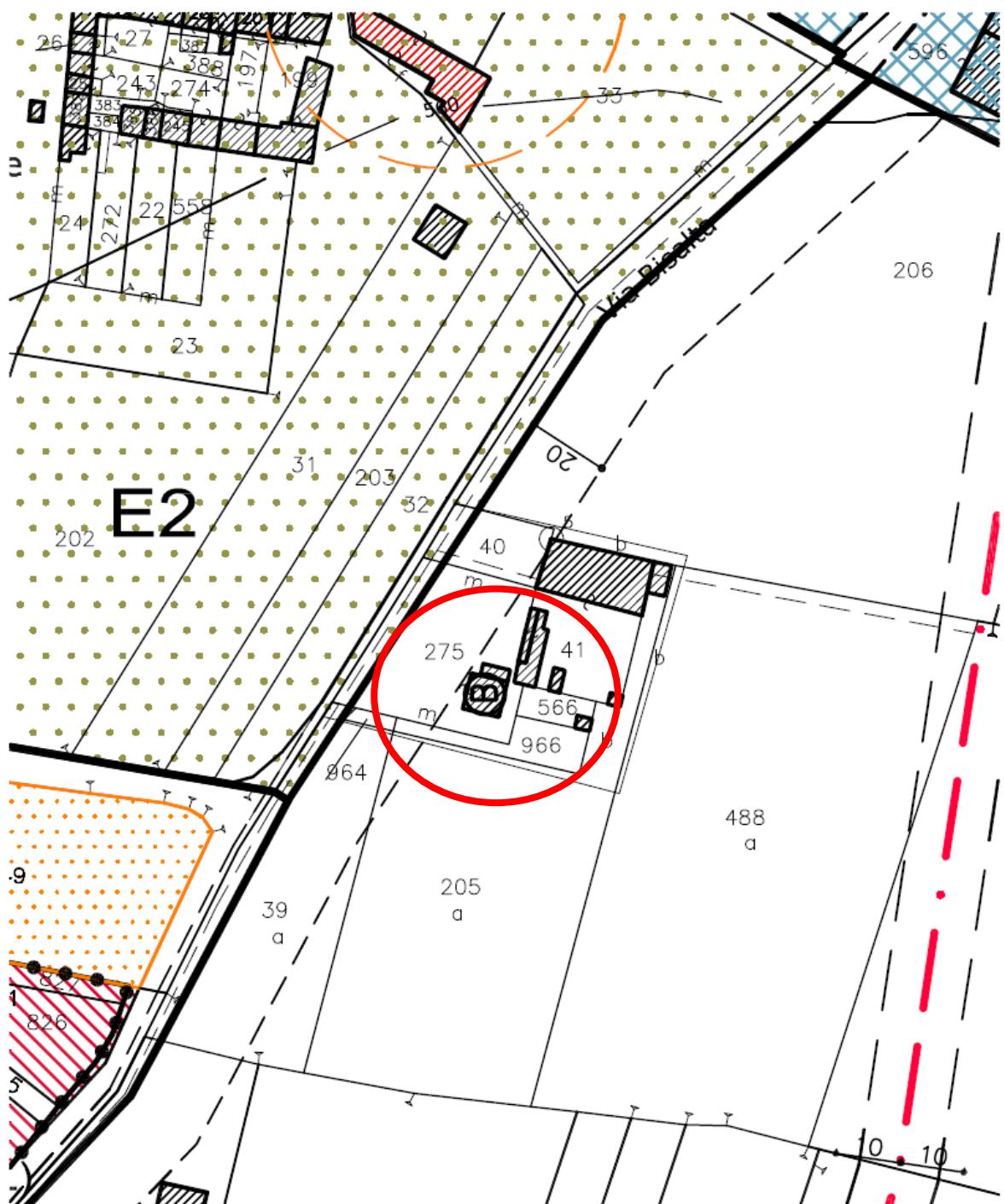
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Luca RINAUDO

L'incaricato dell'istruttoria
Arch. Oloredo/ Giorgio/ Antonello/ pr

Piazza San Giovanni, 2 - 10122 Torino Tel. +39.011.5220493/459 Fax +39.011.5220459 sbsap-to.vincoli@beniculturali.it

Si propone quindi la correzione ai sensi dell'art. 17, c. 12 lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i. eliminando la scritta "B" dalla cartografia di P.R.G.C..

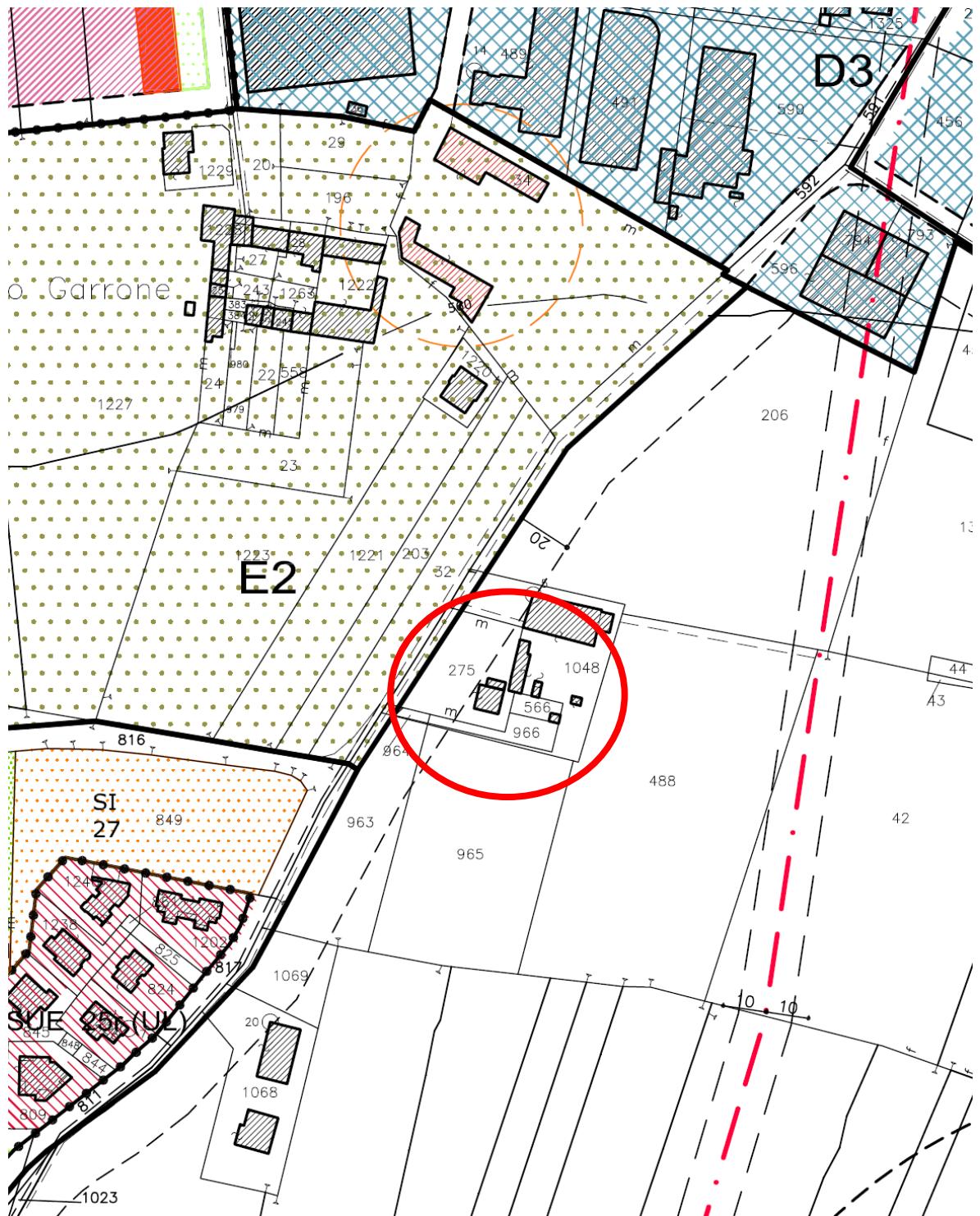
Si rimanda a quanto proposto all'argomento H seguente.



Area E – Indicazione vincolo B

SITUAZIONE VIGENTE

Stralcio Tav.2c/6 – Scala 1:2000



Area E – Eliminazione del vincolo B

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.2c/7 – Scala 1:2000

H. *Inserimento vincolo su fabbricato in area agricola ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

Il fabbricato posizionato in area agricola catastalmente individuato al Fg. VI particella 275, di cui all'argomento trattato nel punto precedente è da considerarsi un fabbricato costituito da elementi architettonici e composizione tale da non essere considerato da sottoporre alla procedura del D.Lgs. 42/04, ma se ne suggerisce la tutela con il vincolo di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. ritenendo che detto edificio sia degno di attenzione in quanto costituisce un bell'esempio di edilizia storicista dell'inizio del secolo scorso.

Nei rilievi eseguiti per la formazione dell'inventario di cui alla L.R. n° 35 del 14/03/1995 era stato omesso.

Si propone di integrare l'elenco "B" dell'art. 16, c. 16 delle vigenti N.T.A. inserendo al punto 8: **"- Villa padronale in Via Bisalta."**

Ogni intervento edilizio verrebbe così preceduto da parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio. Per la legittimità dell'operazione l'Amministrazione, inoltre, provvederà alla notifica dell'imposizione del vincolo, ad adozione del progetto preliminare della presente Variante, onde consentire alla proprietà ogni azione di autotutela.



Ripresa fotografia da Via Bisalta

I.*Individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3 in Fr.ne San Michele*

Nell'area di centro storico A3 della Fraz.ne San Michele del Comune di Cervasca, al fine di consentire un razionale recupero di alcuni fabbricati ricadenti sul F. XVIII, mapp. 352-354-571-572-573 e per un'adeguata organizzazione delle infrastrutture, quasi del tutto assenti nella frazione, si propone di estendere sull'area interessata l'obbligo di procedere allo studio ed all'approvazione di un Piano di Recupero.

Come risulta dalla vigente tavola di P.R.G.C. (1.d/3), indicante gli interventi edili ammissibili sui singoli edifici, sui fabbricati interessati sono permessi interventi edili di "ristrutturazione edilizia".

Il Piano di Recupero seguirebbe, per la sua approvazione, le indicazioni ed i dispositivi di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Viene pertanto proposta la perimetrazione della porzione di area del centro storico A3 nella Fr.ne San Michele, assoggettandola a Piano di Recupero.

Sulla cartografia del P.R.G.C., nell'apposita tavola, verrà indicato il perimetro con il simbolo "P.d.R. 4a".

L'Amministrazione Comunale avrebbe la necessità di allargare la strada, l'operazione potrebbe essere ammissibile con una rilocalizzazione delle volumetrie dei fabbricati esistenti.

Pertanto, si propone di inserire la seguente normativa all'art. 16 delle N.T.A.:

“Il “Piano di Recupero 4a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

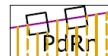
- Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.700;**
- Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- E' ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero;**
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare le aree a servizio.”**

Tale precisazione dovrà essere inserita anche nella scheda sinottica dell'area A3 del Vol. B8 delle N.T.A.

TABELLA DEI SEGNI CONVENZIONALI

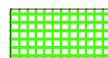


Perimetrazione area centro storico

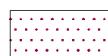


Piano di recupero

INTERVENTI AMMESSI



Manutenzione ordinaria



Manutenzione straordinaria



Demolizione e ricostruzione con vincolo della volumetria esistente



Demolizione senza ricostruzione



Riqualificazione formale



Ristrutturazione edilizia



Restauro e risanamento conservativo



Fronti degli edifici da trattare con restauro e risanamento conservativo



Mantenimento caratteristiche tipologiche delle forme degli edifici



Affreschi da mantenere



Elementi tipologici da conservare



Edificio sottoposto alla tutela del D. Lgs. 490/99

AREE PER INFRASTRUTTURE



Spazi pubblici esistenti



Spazi pubblici in progetto

SI

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per l'istruzione

SC

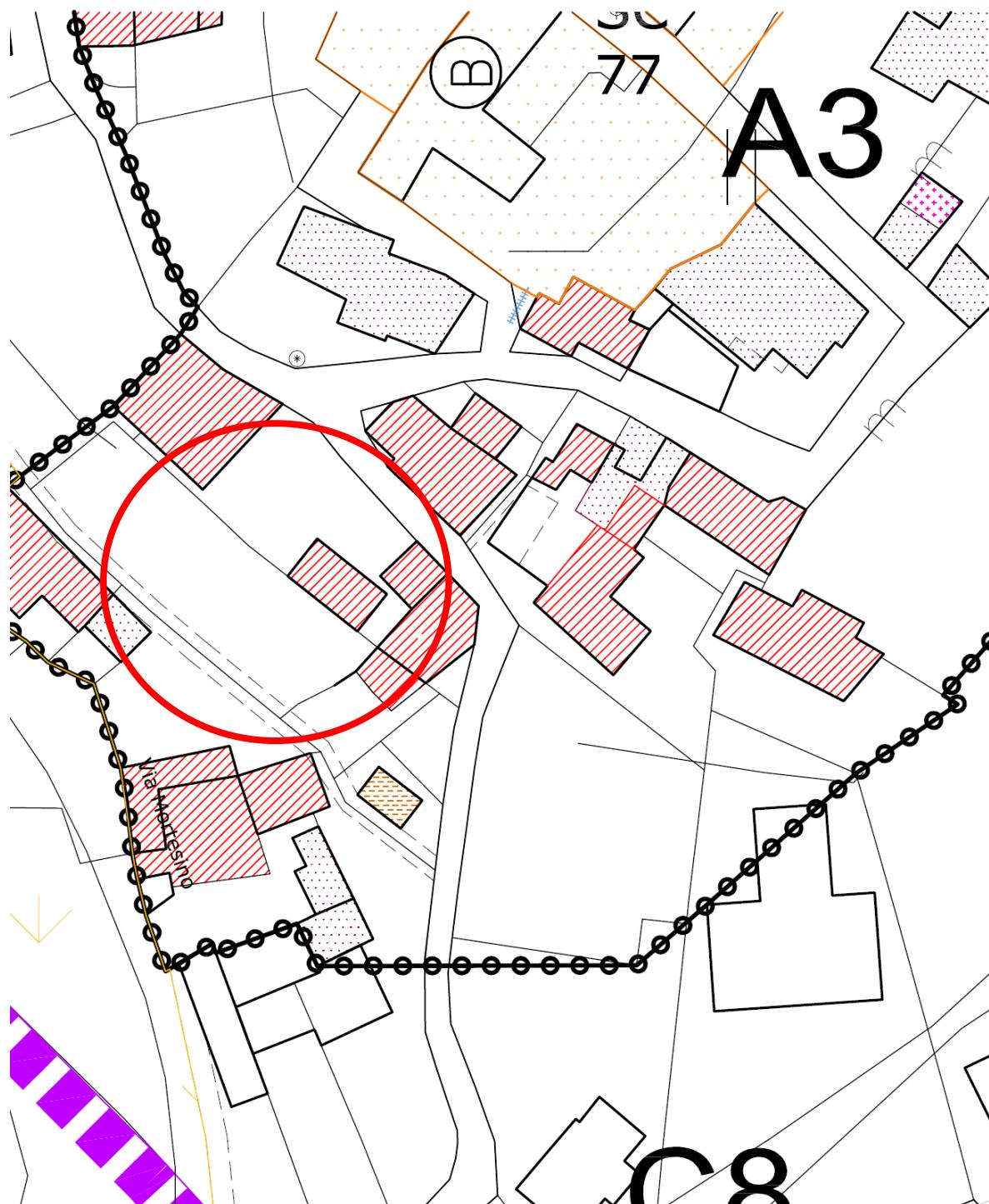
Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per interesse comune

SV

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per parco, gioco, sport

SP

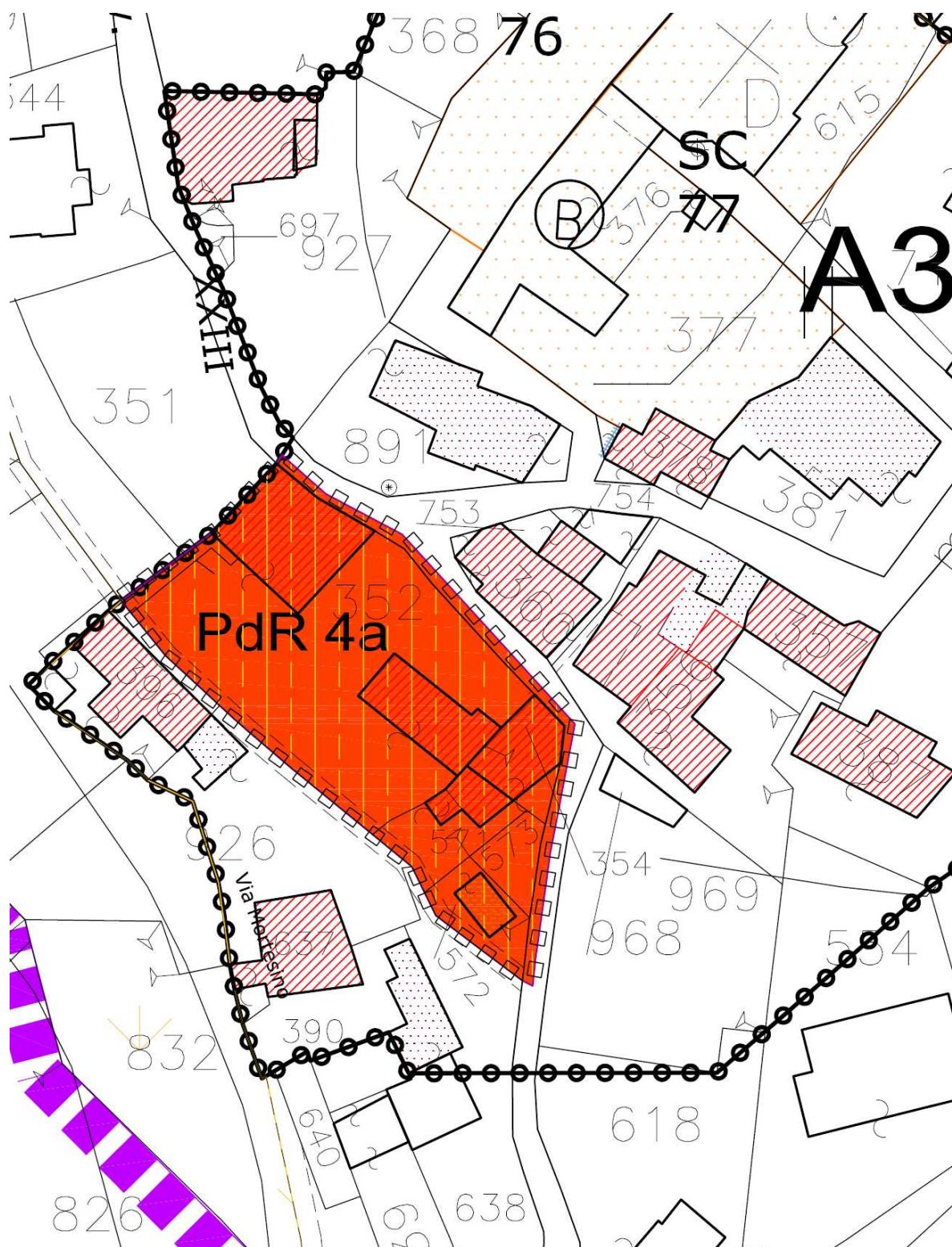
Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali per parcheggi



Area A3

SITUAZIONE VIGENTE

Stralcio Tav.1c/2 – Scala 1:500



Area A3 – Indicazione PdR4a

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.1c/3 – Scala 1:500

J. *Modifica intervento edilizio su un fabbricato e individuazione Piano di Recupero nell'Area di Centro Storico A4 del Capoluogo in Via Roma.*

Il fabbricato posizionato in Via Roma nel Capoluogo del Comune di Cervasca ed individuato nella tavola degli interventi edilizi sui fabbricati inseriti in area di Centro Storico A4 con l'intervento di "Manutenzione Straordinaria" necessita di potersi ristrutturare per consentire un razionale recupero.

Il cambio di intervento edilizio consentirebbe alla proprietà di intervenire inglobando in un unico Piano di Recupero anche il corpo di fabbricato adiacente e posizionato sul lato nord sul quale è già stato individuato l'intervento di "Ristrutturazione", consentendo così all'Amministrazione Comunale ed alle autorità sovraordinate un maggior controllo sull'operato.

Contemporaneamente, nell'intento di consentire un organico recupero di un fabbricato fatiscente e di consentire un miglioramento infrastrutturale con l'allargamento di un percorso pedonale, l'Amministrazione Comunale intende sottoporre al recupero una porzione di area del centro storico A4 (mapp. 6 del F. XVII) attraverso lo studio e l'organizzazione di un Piano di Recupero.

Attualmente il fabbricato, appartenente alla porzione di area da perimetrare, risulta soggetta, in parte, a "manutenzione straordinaria" ed in parte a "ristrutturazione edilizia".

Il Piano di Recupero seguirebbe, per la sua approvazione, le indicazioni ed i dispositivi di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si propone pertanto la variazione all'intervento edilizio programmato sul fabbricato sopra richiamato, da "manutenzione straordinaria" in "Ristrutturazione edilizia".

Si propone altresì di individuare la perimetrazione della porzione di area del Centro Storico A4 del Capoluogo da assoggettare a Piano di Recupero.

Sulla cartografia di P.R.G.C., nella tav.1d/4 verrà indicato il perimetro con il simbolo "P.d.R 5a".

L'Amministrazione Comunale avrebbe così la possibilità di allargare il percorso pedonale in Via Roma; tale l'operazione potrebbe essere ammissibile con una rilocalizzazione delle volumetrie dei fabbricati esistenti.

Al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un idoneo monitoraggio su tutta l'operazione, opportuno sarebbe l'integrazione dei dispositivi inserito nell'apposito articolo delle N.T.A. regolamentanti l'area dei centri storici presenti sul territorio.

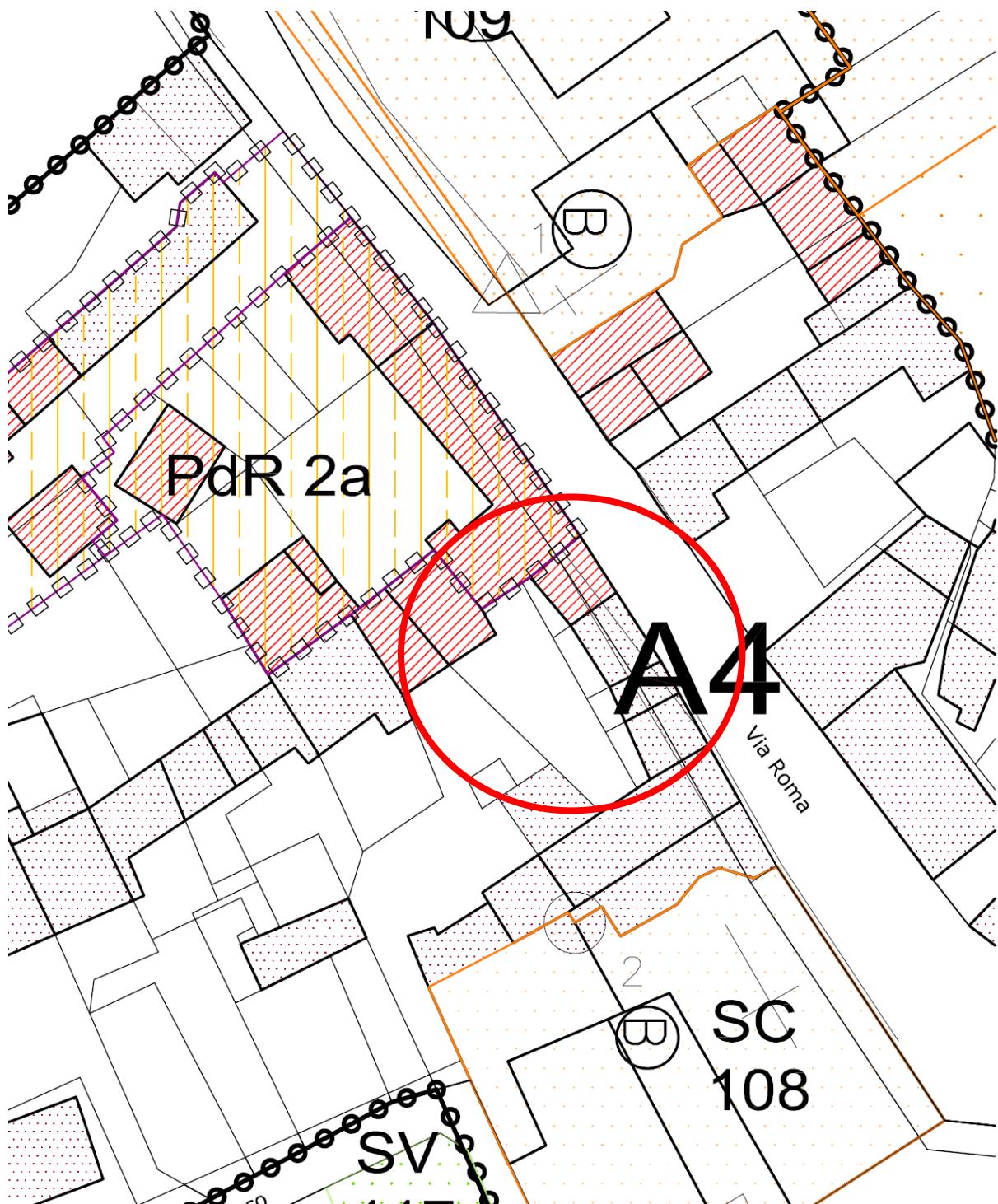
Pertanto, si propone di inserire la seguente normativa all'art. 16 delle N.T.A.:

“Il “Piano di Recupero 5a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.250;**
- Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- E' ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero.**
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di poter monetizzare le aree a servizio.”**

Tale precisazione dovrà essere inserita anche nella scheda sinottica dell'area A4 del Vol. B8 delle N.T.A.

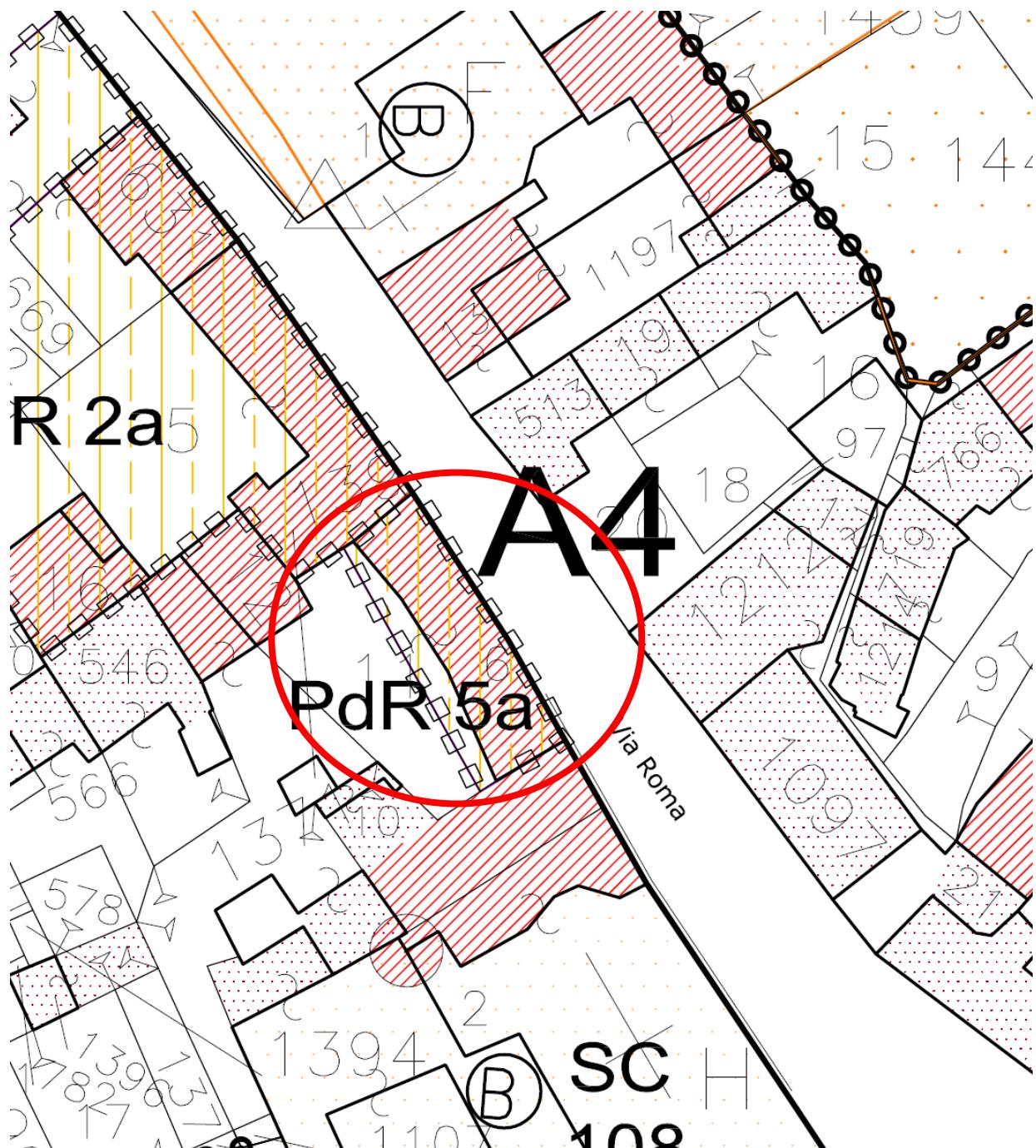
Gli stralci delle tavole allegate evidenziano la situazione attuale (Tav. 1d/3) e la proposta della presente Variante (Tav. 1d/4).



Area A4

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav.1d/3 – Scala 1:500



Area A4 – Indicazione PdR5a

SITUAZIONE OGGETTO DI VARIANTE

Stralcio Tav. 1d/4 – Scala 1:500

K. Modifica ed integrazione alla normativa per la gestione del P.R.G.C.

Onde regolamentare gli interventi proposti con gli argomenti in precedenza elencati e consentire l'inserimento nella normativa delle disposizioni della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e successive integrazioni, si evidenzia quanto segue.

Le modifiche ed integrazioni che si propongono con la Variante Parziale n°4 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17, c. 5, vengono indicate in carattere grassetto nell'articolo delle N.T.A. e qui di seguito riportate solo per la parte che viene interessata.

Gli articoli delle N.T.A. modificati sono:

K.1 Art. 7 Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici.

L'art. 7 delle N.T.A. viene interessato in alcuni punti delle disposizioni.

Si propone che l'ultimo capoverso, della lettera D., del 2° comma venga modificato come segue:

“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e **successiva** ricostruzione ~~con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. secondo quanto previsto dall'ultimo periodo dell'art. 3 – comma 1 – lettera d) – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.”.~~

Si propone che il punto 4, della lettera K., del 2° comma venga così modificato:

“4 - I porticati a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali, ~~dovranno avere una superficie coperta inferiore al 20% della S.u.l. dell'abitazione di cui sono pertinenza. debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà.~~ Potranno essere costruiti sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo di atto di assenso registrato e trascritto ~~nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).~~ **nei registri della proprietà immobiliare.** Dovrà essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C.. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi, ma non concorreranno al conteggio della S.u.l. ai sensi dell'art. 18 del Regolamento Edilizio”.

Si propone che i punti 1 e 2, della lettera L. del 2° comma vengano così modificati:

L. Interventi di strutture per ricovero veicoli e manovra veicoli

1 - Gli spazi compresi nel corpo principale del fabbricato o quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti, seguiranno le prescrizioni dell'art. 18, comma 2, lettera e del Regolamento Edilizio in vigore, ~~per quanto attiene alla verifica della S.u.l. e pertanto non sono compresi nel computo della superficie utile lorda (S.u.l.) e nel volume~~, con i seguenti limiti:

a. Le autorimesse poste in locali interrati e/o seminterrati, purché contenuti nel perimetro della sagoma del corpo principale dell'edificio, ~~saranno ammessi sino ad un massimo di m² 2 ogni 10 m³ dell'unità abitativa residenziale, non sono mai conteggiate nel computo della superficie utile lorda della costruzione e nel volume.~~

b. Per le autorimesse costruite fuori terra (**anche eventualmente poste nel corpo principale dell'edificio**), o poste in locali interrati esterni al perimetro del corpo principale dell'edificio, saranno ammesse **senza essere conteggiate nella superficie utile lorda e nel volume** fino ad un massimo di m² 1 ogni 10 m³ della volumetria abitativa residenziale per edifici plurifamiliari con oltre tre unità abitative.

c. Per gli edifici costituiti uni, bi e trifamiliari e/o case a schiera, le autorimesse ricavate in locali fuori terra (**anche eventualmente poste nel corpo principale dell'edificio**) e/o interrati all'esterno del perimetro della sagoma del corpo principale dell'edificio saranno ammesse **senza essere conteggiate nella superficie utile lorda e nel volume** con superficie di massimo m² 30 di S.u.l. per ogni unità abitativa.

Nei centri storici e nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, come individuate nelle tavole di P.R.G.C., non possono essere realizzate autorimesse costruite fuori terra esternamente al perimetro del corpo principale dell'edificio.

2 - Le autorimesse **realizzate** in costruzioni fuori terra, costituenti corpo di fabbricato autonomo o realizzato in aderenza al fabbricato principale, dovranno avere altezza **massima utile interna** di m 2,50 interna e/o all'imposta perimetrale del tetto e quest'ultimo se coperto a falde non potrà superare la pendenza del 40% con un'altezza massima all'estradosso della linea di colmo di m 4,00. Il riferimento della quota inferiore sarà la quota del terreno sistemato del lotto. Debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà. **Per questi fabbricati devono essere impiegate forme e materiali**

coerenti al contesto; sono esclusi prefabbricati in lamiera o in altri materiali similari.

Potranno essere realizzate sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi con atto di assenso registrato e trascritto **nei registri della proprietà immobiliare** nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).

Deve essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi. La distanza minima dall'edificio principale non potrà essere inferiore a m 3,00; se in difetto, si dovrà costruire in aderenza. Sono computate al fine del conteggio della superficie coperta.”

K.2 Art. 14 Disposizioni generali per aree a servizi pubblici “S”

L'art. 14 delle N.T.A., viene proposta l'integrazione relativa al fabbisogno di aree per parcheggi relativamente alle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande a seguito dell'adozione e approvazione dei “Criteri e del regolamento attuativo” a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e successiva integrazione.

Si propone di modificare il c. 7 dell'art. 14 delle vigenti N.T.A. come segue:

~~“7 Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e se ritenuto ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate.~~

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dell'art. 25 del D.C.R. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i..~~

~~Le superfici dei parcheggi dovranno essere verificate secondo le disposizioni contemplate nella tabella allegata alla D.C.R. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i. e sue eventuali future modifiche.~~

7 - Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di sosta relative ad interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambi di destinazione dei locali come segue:

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

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

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

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

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

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

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

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”;
- a capacità insediativa esaurita “Area B”;
- di completamento e di sostituzione “Area C”;
- è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee;
- l’Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l’intervento, determinerà l’ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

d- Per interventi edilizi residenziali relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico, dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati nel presente punto 7 delle vigenti N.T.A. fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al punto 4.

La superficie linda 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 linda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

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

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

Si dovrà comunque sempre assicurare la dotazione di aree a parcheggio pubblico che risulta maggiore tra il calcolo dei posti auto e quello determinato in funzione della superficie utile linda.

Le attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono regolamentate dall'art. 28 delle presenti N.T.A., nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/99 e delle Delibere attuative del Consiglio Regionale, modificate così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incremento. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni $20 m^2$.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21 primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.”.

K.3 Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona A o Centro Storico - Aree ed edifici di particolare pregio ambientale e architettonico

Come è stato evidenziato nei punti precedenti l'Amministrazione Comunale intende inserire su porzioni di aree del Centro Storico della Fr.ne San Michele A3 e nell'area di Centro Storico del Capoluogo A4, la perimetrazione del vincolo a P.d.R. per gli interventi edilizi che si andranno ad operare sui fabbricati ivi presenti.

Tale vincolo consentirà all'Amministrazione Comunale di operare un maggior controllo e di avere la possibilità di potenziare le infrastrutture presenti.

L'art. 16 delle N.T.A. verrà anche integrato con le indicazioni dell'ammissibilità delle attività contemplate dalla L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i..

Pertanto, si propone di integrare il c. 3 con il seguente dispositivo:

“ - **insediamento attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei limiti e modalità di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”**

Alla fine del c. 8 del presente art. 16, nell'elenco delle disposizioni relative ai Piani di Recupero, si inserisce quanto segue:

“Il “Piano di Recupero 4a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.700;**
- Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- E' ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero;**
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare le aree a servizio.**

Il “Piano di Recupero 5a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.250;**
- **Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- **Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- **Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- **Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- **E’ ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell’ambito del perimetro del Piano di Recupero.**
- **L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di poter monetizzare le aree a servizio.”.**

Durante la stesura delle N.T.A. è stata omessa l'indicazione su un fabbricato posizionato in area agricola e degno però di attenzione per le sue caratteristiche architettoniche. Si ritiene perciò doveroso salvaguardarlo ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si propone pertanto di inserire nell'Elenco B) del comma 16 dell'art. 16 il punto:

“8. Villa padronale in Via Bisalta”.

K.4 Art. 17 Aree Residenziali a capacità insediativa esaurita "B"

Anche nell'art. 17 delle N.T.A., relativo alla regolamentazione dell'area residenziale "B" a capacità insediativa esaurita, potranno essere ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Si propone di aggiungere un comma 8 all'articolo la seguente dicitura:

“8 - Sono ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nel limite di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”.

K.5 Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione: " C "

Anche per le Aree residenziali di completamento e di sostituzione C al comma 7 dell'articolo si dovrà inserire:

“- attività somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nei limiti di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.”

K.6 Art. 20 Aree residenziali di nuovo impianto: "Cn "

All'articolo 20, relativo alle Aree residenziali di nuovo impianto "Cn", nell'elenco delle ammissibilità era già prevista l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, si dovrà però precisare, al c. 8 "Parametri edilizi", lett e. "Ammissibilità":

- "esercizi di ristoro, somministrazione **al pubblico di** alimenti e bevande **ai sensi della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i.;**"

K.7 Art. 22 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali – generalità –

Anche in questo articolo al comma 2, si aggiunge un nuovo punto:

- "**- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nei limiti di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.**"

K.8 Art. 23 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento – "D"

Come già ribadito, le industrie presenti nell'area produttiva D1 hanno la necessità di potersi ampliare.

Nasce la necessità di consentire un maggior sfruttamento della superficie fondiaria a disposizione.

Si ritiene di poter consentire un incremento del rapporto di copertura per gli edifici aziendali portandolo dal 50% al 54,30%, così verificato.

L'area produttiva artigianale ed industriale D1, così come all'argomento B proposto, comprendente l'ex area D11 e alcuni piccoli ampliamenti per una superficie territoriale totale di m² 264.144. Per consentire all'industria presente di poter ampliare le proprie strutture produttive ed essendo l'area su cui operano ormai esaurita sotto l'aspetto della capacità insediativa, si propone di aumentare l'indice di copertura ammesso.

Operando con una Variante Parziale al P.R.G.C., è necessaria una verifica ai dispositivi di Legge.

Ai sensi dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i. avremo:

Totale aree produttive approvate con P.R.G.C. :m² 764.560.

Pertanto la disponibilità sarà di m ² 746.560 x 6% =	m ² 45.874
A detrarre:	
Variante n. 3	m ² 8.260
Variante n. 4: intervento in area D5 - argomento A	m ² 1.187
intervento in area D1 - argomento B	m ² 8.117
intervento in area D12 - argomento C	<u>m² 5.479</u>
	m ² 23.043
	<u>m² - 23.043</u>
Disponibilità residua di Sup. Territoriale per le aree produttive	m ² 22.831

L'area produttiva D1 potrà aumentare virtualmente la sua Sup. Territoriale di m² 22.831.

La Sup. Territoriale virtuale sarà quindi di m (264.144+22.831) m² 286.975

Verificata l'area produttiva D1 si ha:

- Sup. Territoriale m² 264.144
- Indice di copertura fondiario attuale 50%
- Sup. Fondiaria m² 224.121
- Capacità insediativa m² 112.060 di Sup. coperta
- Indice di copertura territoriale rapportato (264.144:112.060=100:x) sarà 42,42%.

Ora, applicando l'indice di copertura ricavato per la Sup. Territoriale si ha (286.975x42,42%)= m² 121.735 complessivo di superficie coperta per l'area produttiva D1.

L'indice di copertura fondiario sarà di 121.735/224.121 =54,30%

Si potrà quindi aumentare l'indice di copertura fondiario da 50% al **54,30%** per l'area produttiva D1, restando nel dispositivo dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Quindi, si propone di inserire al c.2, in fondo della lett. a), la seguente disposizione:

“... superare l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 1.00 m²/m², **fatta eccezione per l'area produttiva di completamento D1 il cui rapporto di copertura degli edifici produttivi viene elevato al 54,30% della superficie fondiaria mantenendo inalterato l'indice di utilizzazione fondiaria pari all'1,00 m²/m²”.**

Inoltre sempre nel presente art. 23 delle N.T.A., si propone di assentire al recupero di locali dismessi dall'attività artigianale ed industriale, dovuta a cessata attività del titolare senza trapasso dell'esercizio ad altri.

Il recupero dovrà avvenire, naturalmente entro determinati limiti.

La disposizione che si intende inserire dopo il c.3 è la seguente:

“4 – In tutte le aree produttive di completamento D nei locali dismessi dalle attività in essi esercitate, è ammesso il recupero alla residenza e/o ad attività compatibili con le disposizioni di zona sino ad un massimo di m² 200 di superficie utile lorda.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche al perimetro dei muri della porzione di fabbricato da recuperare.”

K.9 Art. 24 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione – “Dn”

Essendo l'area interessata dall'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si dovrà anche inserire al c. 3 punto c) l'ammissibilità di detta attività.

“c) ristoro e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i.”.

K.10 Art. 29 Aree destinate all'attività agricola E

L'Amministrazione Comunale intenta a consentire miglioramenti di funzionalità delle strutture agricole intende modificare l'ammissibilità delle altezze dei muri perimetrali dei silos a platea per insilaggio di cereali, ora previsti m. 1,50 di altezza dal piano campagna.

Si propone di elevare tale altezza a m. 3 dal piano campagna.

Fermo il resto.

Pertanto, all'art. 29 lett. E “Altri interventi ammessi nelle aree agricole produttive” punto E.1, cc. 1 e 2 delle N.T.A., l'altezza dei muri ora di m. 1.50, sarà modificata in **m. 3,00**.

Alla lett. D “Locali per allevamento e ricovero di animali”, c. 3 per quanto riguarda le nuove costruzioni di allevamento e ricovero animali a

carattere aziendale viene proposto di mantenere la distanza di m. 100 dalle aree residenziali.

Considerando che la D.P.G.R. 29/10/2007 n. 10/R art. 11 stabilisce che per l'accumulo del letame viene fissata una distanza minima di m. 50 dalle abitazioni, si ritiene legittimo proporre la modifica della distanza minima dalle strutture di allevamento animali di m. 50 dalle aree produttive artigianali ed industriali e di m 20 dai confini dei comuni limitrofi.

Pertanto, il c. 3 della lett. D dell'art. 29 delle N.T.A., verrà così modificato:

“Le nuove costruzioni per allevamento e ricovero di animali, di carattere aziendale, di consistenza medio annuale: fino a 50 capi bovini equini e suini, fino a 2000 capi ovini, fino a 2000 capi avicoli, fino a 1000 capi cunicoli, dovranno rispettare le seguenti distanze:

a – m 100 dalle aree residenziali ~~produttive ed anche dai confini dei comuni limitrofi~~;

b - m 50 dalle aree produttive;

c – m 20 dai confini dei comuni limitrofi;

d – m. 50 dall'abitazione di altra proprietà preesistenti, salva riduzione a m. 20 con accordo scritto fra le parti, trascritto nei registri della proprietà immobiliare;

e – m. 20 dall'abitazione del conduttore;

f – m. 15 dai confini di proprietà.

...”

K.11 Art. 46 Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

Viene inserito un nuovo articolo che riporta le disposizioni del “Regolamento attuativo relativo all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”, così come previsto dalla L.R. del 29.12.2006 e disciplinato dalla D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

Regolamento adottato ed approvato con D.C.C. n° 18 del 26.06.2013.

Il dispositivo in esso contenuto riflette esattamente le indicazioni D.G.R. n° 85-13268/2010.

L'art. 46 viene qui integralmente riportato:

“Art. 46 Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

Sul territorio, in tutte le aree omogenee individuate dal P.R.G.C. e dettagliatamente descritte dall'art. 28 p. 4 delle vigenti N.T.A., relativo all'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, viene anche ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come previsto e disciplinato dalle L.R. n° 38 del 29.12.2006 e con le modalità, limitazioni e criteri adottati ed approvati dal Consiglio Comunale contestualmente alla relazione dei criteri per l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il volume delle presenti Norme Tecniche di Attuazione viene così integrato con la modifica dell'art. 14 e con l'inserimento del “Regolamento di attuazione per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande” di seguito riportato.

1. Ambito di applicazione

Il Regolamento attuativo per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande opera sul territorio e viene applicato agli esercizi che esercitano la loro attività su aree private e su aree pubbliche, queste ultime previo convenzionamento con l'Ente proprietario.

Il Regolamento stabilisce che per somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande deve intendersi la vendita ed il consumo, sul posto, da parte degli acquirenti con apposito servizio dei prodotti, nei locali dell'esercizio stesso o in aree al pubblico a tal fine attrezzate.

Stabilisce altresì che l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande al domicilio del consumatore ed in esercizi privati, trova la sua applicazione.

2. Finalità ed obiettivi

Si dà atto che le disposizioni nazionali e regionali sono operanti per le sotto indicate attività, così come precisato all'art. 8, c. 6 della L.R. 29.12.2006 n° 38 e cioè non sono soggette alle disposizioni di cui ai cc. 1, 2, 3 e 4 del citato articolo le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate:

- a. negli esercizi in cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, quando quest'ultima è prevalente, cioè nei casi in cui la**

superficie utilizzata per il suo svolgimento è pari almeno ai tre quarti della superficie complessiva a disposizione, esclusi i magazzini, i depositi, gli uffici e i servizi, e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è effettuata esclusivamente nei confronti di chi usufruisce a pagamento dell'attività di intrattenimento e svago. Non costituisce attività di intrattenimento, svago e spettacolo la semplice musica di accompagnamento e compagnia;

- b. negli esercizi annessi ad alberghi, pensioni, locande o ad altri complessi ricettivi, limitatamente alle prestazioni rese agli alloggiati;**
- c. negli esercizi situati all'interno delle aree di servizio delle autostrade e strade extraurbane principali, sui mezzi di trasporto pubblico e all'interno delle stazioni dei mezzi di trasporto pubblico;**
- d. negli esercizi posti nell'ambito degli impianti stradali, di distribuzione carburanti, purché l'attività sia funzionalmente e logisticamente svolta in connessione con l'attività di distribuzione carburanti da titolari di licenza di esercizio per la vendita di carburanti;**
- e. al domicilio del consumatore;**
- f. nelle mense aziendali, purché esercitata in via diretta a favore dei propri dipendenti da amministrazioni, enti o imprese pubbliche;**
- g. nei circoli e associazioni aderenti ad enti od organizzazioni nazionali le cui finalità assistenziali sono riconosciute dal Ministero dell'Interno, di cui all'articolo 2 del D.P.R. 235/2001;**
- h. in scuole, ospedali, comunità religiose, stabilimenti delle forze dell'ordine, caserme, strutture d'accoglienza per immigrati e rifugiati ed altre strutture similari di accoglienza o sostegno, case di cura, case di riposo, asili infantili;**
- i. all'interno di sale cinematografiche, musei, teatri, sale da concerto, complessi sportivi e simili, limitatamente ai fruitori delle attività stesse;**
- j. negli esercizi situati in immobili aventi caratteristiche turistico-ricettive, di proprietà di enti pubblici, utilizzati ai fini della valorizzazione del patrimonio enogastronomico, culturale e turistico locale. La gestione di tali esercizi è affidata direttamente dall'ente**

proprietario dell’immobile nel rispetto dei requisiti professionali e morali previsti dalla normativa vigente;

- k. negli altri casi disposti dalla Giunta Regionale, sentita la competente commissione consiliare.**

3. Esclusioni, limitazioni e deroghe

Sono inoltre escluse dall’applicazione del Regolamento le autorizzazioni temporanee rilasciate in occasione di fiere, feste ed altre riunioni straordinarie di persone.

Il Comune potrà rilasciare autorizzazioni in deroga ai presenti criteri, a richiedenti naturalmente in possesso dei requisiti morali e professionali di cui agli artt. 4 e 5 della citata L.R. 38/2006.

L’Amministrazione Comunale valutato ogni singolo caso, potrà limitare o vietare l’insediamento dell’esercizio per motivi palesi di ordine pubblico, sicurezza stradale, alterazione dei caratteri naturali dei luoghi, decoro dell’ambiente, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico.

4. Zonizzazioni Territoriali

L’insediamento di attività esercenti somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande precise all’art. 1, può avvenire nelle aree omogenee urbanistiche individuate dal P.R.G.C..

L’esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è ammesso in tutte le aree omogenee del P.R.G.C., così come e dove sono ammesse le attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

Pertanto, nelle aree elencate all’art. 28, p.to 4 delle N.T.A. per la gestione del P.R.G.C. relativamente agli esercizi del commercio al dettaglio in sede fissa sono anche ammessi insediamenti di esercizio per attività di somministrazione alimenti e bevande secondo le seguenti prescrizioni, limitazioni e divieti.

Per le aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche o Centro Storico A valgono le seguenti disposizioni:

- 1. In tutte le aree A o Centro Storico sono ammessi insediamenti di attività esercenti la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**
- 2. L’insediamento dovrà avvenire in locali già predisposti i cui interventi siano stati condotti nel rispetto delle disposizioni richiamate all’art. 11, e 16 delle**

N.T.A. per la gestione del P.R.G.C. e dell'art. 32 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

3. Nei locali inseriti in fabbricati dichiarati storici che costituiscono testimonianza storica culturale tradizionale ai sensi della L.R. 14.03.1995 n° 34, si stabilisce che per gli arredi, la conformazione degli spazi interni, le vetrine ed ogni altro elemento di decoro, meritevoli di tutela stabiliti in sede di esame ai sensi della L.R. n. 32 dell'01.12.2008, potrà essere imposto un vincolo di destinazione d'uso al fine di evitarne lo snaturamento.
4. Nella Frazione di S. Michele non saranno consentite le attività di somministrazione non assistita in quanto territorio di particolare pregio storico-ambientale.

Per le aree residenziali a capacità insediativa edilizia esaurita B valgono le seguenti disposizioni:

Nelle aree B o area residenziale a capacità di utilizzazione fondiaria esaurita, posizionate generalmente a confine con le aree del Centro Storico, sono ammessi insediamenti di esercizi per attività di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande con le stesse modalità, prescrizioni e limitazioni richiamate nel precedente punto A relativi all'area A o Centro Storico e descritti dal n. 1 al n. 3 compresi.

Nell'area B valgono le disposizioni dei punti 5, 6 e 7 seguenti.

5. Fabbisogno di parcheggi

Il fabbisogno dei parcheggi e standard, relativi agli esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande per il rilascio di nuove autorizzazioni o di ampliamento dei locali di esercizi esistenti e limitatamente alla sola parte ampliata, o oggetto di cambio di destinazione d'uso dei locali, viene stabilito dall'art. 14 p. 7 delle N.T.A..

6. Monetizzazione aree a servizi

Al fine di consentire l'ubicazione di esercizi di somministrazione anche in aree di particolare concentrazione urbana edificata viene ammessa la "monetizzazione" della superficie corrispondente al fabbisogno.

7. Orario di apertura degli esercizi

L'orario di apertura e di chiusura, i turni e le ferie degli esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande seguono le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. n° 38/2006.

Le disposizioni non si applicano agli esercizi di cui all'art. 8, c. 6 della L.R. n° 38/2006, nonché alle associazioni e circoli di cui al D.P.R. 235/2001.

Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico hanno facoltà di osservare giornate di riposo settimanale, fatto salvo l'obbligo di comunicazione al pubblico.

8. Orario di carico e scarico merci e regolamentazione della sosta

L'Amministrazione Comunale come previsto dall'art. 26 della D.C.R. n° 563-13414/99, regolamentereà se necessario, l'orario di carico e scarico e la sosta dei veicoli sul suolo pubblico al fine di evitare lo sviluppo e l'incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

9. Pubblicità dei prezzi

La pubblicità dei prezzi è regolamentata dall'art. 18 della L.R n° 38/2006.

10. Nuove aperture di esercizi, trasferimenti di sede, ampliamenti delle superfici di somministrazioni e sub-ingressi.

a. Nuove aperture di esercizi

L'apertura di nuovi esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, sono soggette all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio.

L'istanza di autorizzazione della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dovrà soddisfare ai requisiti richiamati dagli artt. 4 e 5 della L.R. n° 38/2006 e seguirà le procedure stabilite dagli artt. n° 9, 10, 11 e 18 della L.R. n° 38/2006.

Viene richiamata l'attenzione alle disposizioni di cui all'art. 7 della citata L.R. n° 38/2006, ed in particolare al c. 6 del citato articolo per quanto attiene alle comunicazioni che il titolare dell'esercizio ha l'obbligo di eseguire.

Inoltre, ogni modifica ai locali dovrà essere preceduta da opportuna segnalazione e documentazione ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

Vengono richiamate le disposizioni impartite con la D.G.R. n° 85-13268 dell'08.02.2010 e s.m.i. relativamente agli indirizzi dati dalla Regione Piemonte.

Dovrà essere prodotta autocertificazione nella quale si dichiari la sorvegliabilità dei locali di pubblico esercizio ai sensi del D.M. 17.12.1992 n° 564.

Dichiarazione attestante i requisiti dei locali in materia di sicurezza pubblica previsti dalle normative specifiche vigenti, prevenzione incendi, igiene e sanità nonché l'agibilità sotto l'aspetto edilizio-urbanistico.

b. Trasferimenti di sede

Il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche sono soggette all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune.

La documentazione a corredo dell'istanza ed i requisiti, risultano quelli espressamente richiamati al precedente punto a.

c. Ampliamenti delle superfici di somministrazioni

L'ampliamento delle superfici di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche, è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 12 della L.R. 38/2006.

Il richiedente dovrà inoltre dichiarare di aver ottemperato a tutte le prescrizioni in materia edilizia, urbanistica, sicurezza, prevenzione incendi, igiene e sanitaria e le disposizioni di sorveglianza dei locali.

Sono fatte salve le disposizioni richiamate al precedente punto a.

d. Sub-ingressi

I sub-ingressi della gestione di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico in dipendenza di atti tra vivi od a causa di morte, determina il trasferimento dell'autorizzazione all'avente causa.

Il Comune verificherà le effettive condizioni del trasferimento dell'attività e verificherà altresì che il sub-entrante sia in possesso dei requisiti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 38/2006.

Nel caso di sub-ingresso per causa di morte, se il sub-entrante non è in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 della L.R. 38/2006 e fermo restando i requisiti di cui all'art. 4 della L.R. 38/2006 citata può continuare

nell'esercizio dell'attività a mesi 18 dalla morte del titolare, in attesa di acquisire i requisiti e salvo proroga per causa di forza maggiore.

Il sub-entrante è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 38/2006 e non implica il rilascio di una nuova autorizzazione.

11. Regolazione delle aree di sosta e verifica di impatto sulla viabilità

La valutazione di impatto sulla viabilità è obbligatoria per gli esercizi di somministrazione superiore a m² 80 ed è richiesta nel caso di ampliamento di superficie.

La valutazione di impatto sulla viabilità è esclusa nelle aree omogenee A o centri storici, nelle realtà minori a rischio desertificazione, in caso di trasferimento nel medesimo addensamento o localizzazione commerciale.

La relazione di valutazione dovrà essere eseguita da professionista abilitato.

Il Comune, in funzione delle caratteristiche dell'esercizio, considerata la posizione rispetto alle strade, al flusso viario, al traffico ordinario, potrà richiedere la citata verifica di impatto sulla viabilità ai sensi dell'art. 9 della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

12. Decoro delle strutture

Il Comune valuterà caso per caso la possibilità di limitare l'esercizio delle attività di somministrazione anche non assistita, in prossimità dei beni culturali, ambientali e paesaggistici e in parti più estese e di particolare pregio, previa motivazione che le attività stesse o per modalità di fruizione, danneggino il valore storico-ambientale e paesaggistico della zona considerata. Quanto sopra in osservanza alle disposizioni di cui all'art. 11 della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

Qualora l'esercizio di somministrazione venga ad insediarsi in contesti paesaggistici di particolare pregio, sottoposti a vincolo paesistico – ambientale o storico-architettonico occorre la dimostrazione, con relazione asseverata, che sono state rispettate le norme del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.*

13. Barriere architettoniche

Per interventi di nuova apertura di esercizi, di trasferimenti di sede, previo cambio di destinazione d'uso dei locali e nel caso di ampliamento di superficie occorre documentare con relazione asseverata corredata da planimetrie e sezioni attestanti l'assenza di barriere architettoniche che impediscono o rendono difficoltosa la fruizione dell'esercizio di somministrazione da parte dei diversamente abili in ottemperanza della Legge 13/89, fatto salvo quanto diversamente previsto dai Regolamenti Comunali.

14. Revoche

Il Responsabile del Servizio dispone la revoca dell'autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei casi previsti dall'art. 16 della L.R. 38/2006.

Nel caso di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande soggette a D.I.A., invece della revoca dell'autorizzazione, è disposto il divieto di prosecuzione dell'attività, così come meglio precisato all'art. 14 della D.G.R. del 08.02.2010 n° 85-13268.

15. Sanzioni

Le sanzioni come previste dall'art. 21 della L.R. n° 38/2006.

16. Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa integrale rinvio alle disposizioni statali, regionali vigenti ed in particolare alla L.R. 26.12.2006 n° 38 e successivi indirizzi di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. dell'08.02.2010 ed ai regolamenti locali in vigore.

Le modifiche e gli adeguamenti a nuove disposizioni di legge non costituiranno variante al presente Regolamento per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Esse si intenderanno accolte e operanti a tutti gli effetti.”

6. DETERMINAZIONE OPERATIVA

La Variante Parziale al P.R.G.C. in esame opera in un contesto di aree programmate dal P.R.G.C. vigente, modificando sistemi di interventi per consentire attuazioni più immediate, aggiornando la cartografia di P.R.G.C. a situazioni di fatto, consentendo inserimenti di infrastrutture utili per la collettività.

Vengono ampliate aree produttive artigianali ed industriali contenute nelle disposizioni dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Considerato inoltre che:

- gli argomenti della Variante Parziale non inciderebbero sulla struttura del P.R.G.C. sotto l'aspetto ambientale e strutturale:
 - Ambientale, poiché confermato dai pareri:
 - della Provincia Settore Tutela del Territorio;
 - dall'ARPA, Agenzia Regionale per la protezione Ambientale Dipartimento di Cuneo, con nota del 19.08.2013 prot. n° 76433;
 - dall'ASL di Cuneo con nota del 31.07.2013 prot. n° 76300.
 - Strutturale in quanto argomenti contenuti nel dispositivo dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- la Variante non interviene su vincoli nazionali e/o regionali;
- la compatibilità del clima acustico viene verificata;
- verrebbero adeguati ed integrati gli articoli delle vigenti N.T.A., come proposto nel precedente capitolo. Tale modifica verrebbe attuata poiché gli articoli risultano interessati dall'entrata in vigore del Regolamento attuativo della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i., relativo alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Tale Regolamento viene introdotto nel volume delle N.T.A. con l'intento di facilitare la gestione della normativa comunale non solo sotto l'aspetto urbanistico edilizio, ma anche per un coordinamento di operatività degli altri settori quali Commercio e Polizia Locale. Tutto quanto viene previsto in virtù della vigente legislazione, senza interferire sulla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovra comunale.

Ciò esaminato, si ritiene:

1. applicabile la procedura della Variante Parziale al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2. superata la fase di specificazione preliminare alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), in quanto gli argomenti trattati, i pareri degli Enti preposti alla verifica e la determina dell'Organo Tecnico del Comune, stabiliscono "non doversi procedere alla Valutazione Ambientale Strategica".

7. DISPOSITIVO DI ATTUAZIONE

Il Consiglio Comunale

- in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. n° 14 del 16 giugno 2008, riconosce il paesaggio quale componente essenziale nel contesto della vita della popolazione e la Variante parziale al P.R.G.C. che si appresta ad adottare è mirata alla realizzazione di opere infrastrutturali che garantiscano sicurezza, nonché lo snellimento al sistema operativo di alcune aree produttive artigianali ed industriali e al recupero del patrimonio edilizio nel centro storico;
- esaminata la proposta sopra elencata;
- viste le motivazioni e le valutazioni espresse dagli studi di urbanistica incaricati;
- ritenuto che la modifica al P.R.G.C. che si intende adottare rientra nei dettati di cui all'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- ritenuto di considerare verificata la compatibilità acustica, come risulta dalla allegata verifica di compatibilità al piano acustico;
- ritenuto di dare atto che l'intervento oggetto della presente Variante Parziale al P.R.G.C. e le modifiche cartografiche alle tavole di P.R.G.C. non sono in contrasto ed incompatibili con i Piani sovra comunali vigenti (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale Provinciale) non interferisce con progetti sovra comunali di cui il Consiglio comunale è a conoscenza;

- ritenuto che la presente Variante Parziale risulta esonerata dall'acquisizione del parere preventivo sotto l'aspetto di pericolosità sismica, trattandosi di Variante non strutturale ai sensi della D.G.R. n° 61-11017 del 17.11.2003;
- vista la perimetrazione degli abitati ed approvazione a seguito dell'adozione avvenuta il data odierna e previo accoglimento delle osservazioni da parte della Regione Piemonte.
- vista la verifica di compatibilità acustica al vigente Piano di zonizzazione acustica di cui alla D.C.C. n. 11 del 03/03/2004 e successivo adeguamento di cui alla D.C.C. n. 60 del 20/11/2009.

dispone ed intende adottare

come in effetti adotta, in sede preliminare il progetto di Variante Parziale n° 4 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.. così articolata:

- A. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D5 – Località S. Defendente Sud (Via Cuneo);
- B. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D1 con riperimetrazione urbanistica per accorpamento dell'area produttiva D11, assoggettamento ad E.C.O. e formazione nuova area a servizi;
- C. Ampliamento area produttiva artigianale ed industriale D12 – località San Defendente;
- D. Riperimetrazione del SUE "17.r" in area residenziale di nuovo impianto Cn10 per adeguamento ai confini catastali;
- E. Ricomposizione planimetrica dell'area a servizi SV35 in area residenziale di nuovo impianto Cn2 nel S.U.E. 3r e cambio di destinazione da SV35 ad SP35;
- F. Cambio di destinazione di area a servizi SV128 in area S10, in area a servizi SP 128 sempre in area S10;
- G. Eliminazione di indicatori di vincolo su fabbricato a tutela di cui D.Lgs. n° 42/2004.
- H. Inserimento vincolo su fabbricato in area agricola ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- I. Individuazione Piano di Recupero in area residenziale di Centro Storico A3 in Fr.ne San Michele;
- J. Modifica intervento edilizio su fabbricato e individuazione Piano di Recupero nell'area di Centro Storico A4 nel Capoluogo in Via Roma;
- K. Modifiche ed integrazioni alla normativa per la gestione del P.R.G.C. (artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46 delle N.T.A.)

Adotta altresì

- la seguente documentazione tecnica costituita da volumi e tavole del P.R.G.C. modificate ed adeguate secondo le indicazioni sopra richiamate:
 - Vol. V4/p Relazione Illustrativa
 - Vol. B/8 Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 1c/3 Individuazione tipi di intervento nel centro storico A3 San Michele Scala 1:500
 - Tav. 1d/4 Individuazione tipi di intervento nel centro storico A4 Concentrico Scala 1:500
 - Tav. 2b/6 Azzonamento del Capoluogo - San Defendente - Scala 1:2000
 - Tav. 2c/7 Azzonamento del Capoluogo – San Defendente Sud - Scala 1:2000
 - Tav. 2f/4 Azzonamento del Capoluogo – Concentrico - Scala 1:2000
 - Tav. 3/8 Azzonamento del Territorio - scala 1:5000
 - Tav. 3/7IND Individuazione argomenti oggetto della Variante - Scala 1:5000
 - Tav. 4a/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici – San Bernardo - Scala 1:2000
 - Tav. 4b/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici – San Defendente - Scala 1:2000
 - Tav. 4c/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici – San Defendente Sud - Scala 1:2000
 - Tav. 4d/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici – Santa Croce - Scala 1:2000

- Tav. 4e/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– San Michele - Scala 1:2000
- Tav. 4f/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– Concentrico - Scala 1:2000
- Tav. 4g/2 Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici
– Borgata Massa - Scala 1:2000.
- Vol. dell'Organo Tecnico Comunale.
- Vol. Verifica di compatibilità tra il piano di classificazione acustica e la Variante n° 4.

DISPONE

- che oltre all'elenco dei documenti sopra riportati fanno parte degli allegati costituenti la documentazione della Variante parziale n°4 al P.R.G.C. i seguenti elaborati:
 - Tav. 1/2 Perimetrazione degli abitati su mappa catastale aggiornata a marzo 2013 ai sensi dell'art. 12, c.2, p.5bis della L.R. 56/77 e s.m.i. - a seguito delle osservazioni Regione Piemonte – Approvazione - Scala 1: 5000.
 approvato con provvedimento precedente.
- che tutte le altre tavole del P.R.G.C., fatta eccezione di quelle citate, non essendo interessate dalla presente Variante non vengono riprodotte e di conseguenza non vengono allegate restando valide ed inalterate come tavole della strumentazione urbanistica comunale vigenti.
- che le schede riassuntive di ogni area interessata dalla presente Variante e allegate alle N.T.A. vengono modificate ed integrate;
- che la presente Variante parziale al P.R.G.C. costituisce in ordine generale la Variante n° 4 al P.R.G.C.
- che la presente Relazione Illustrativa al progetto preliminare di Variante parziale al P.R.G.C., con gli allegati stralci: di dimensionamento, di tabelle riassuntive, di cartografia delle Tavv. 1c/3 e 1d/4 in scala 1:500, 2b/6, 2c/7,

2f/4, in scala 1:2000, della Tav. 3/8 in scala 1:5000, delle N.T.A. relativa agli articoli 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46, e delle schede sinottiche, costituisce parte integrante e sostanziale al documento deliberativo.

- che il Vol B/8 contenente le Norme Tecniche di Attuazione per la gestione del P.R.G.C. venga modificato ed integrato negli articoli 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46, nelle schede sinottiche relative alle aree modificate e nelle tabelle delle aree a servizi.

Il Consiglio Comunale inoltre dichiara:

- che gli argomenti trattati nella presente Variante al P.R.G.C. non contrastano con le indicazioni date dal P.T.P., approvato con D.G.R. n° 241-8817 del 24.02.2009;
- che la presente Variante Parziale al P.R.G.C. non interferisce con progetti sovraffamunalni approvati di cui il Consiglio Comunale è a conoscenza;
- di escludere la presente Variante Parziale al P.R.G.C. dal procedimento della V.A.S. per i motivi sopra esposti;
- di trasmettere il provvedimento di adozione del progetto preliminare della presente Variante Parziale alla Provincia ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che ogni modifica e/o integrazione alla normativa ed ogni modifica cartografica apportata alle tavole di P.R.G.C. sono il risultato delle motivazioni addotte per ogni singolo argomento ed acclarate nel capitolo *“Disanima degli argomenti condizioni e considerazioni”* al quale si dovrà fare riferimento per ogni singolo dettaglio;
- di demandare al Responsabile del Procedimento ogni incombenza per l'espletamento dell'iter procedurale ai vari livelli, sino all'approvazione della presente Variante Parziale al P.R.G.C.

8. CONCLUSIONE

Verificato quanto sopra esposto si ritiene legittima la Variante al P.R.G.C. che l'Amministrazione Comunale intende apportare ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto gli argomenti trattati sono contenuti nelle disposizioni della Legge Urbanistica Regionale e la normativa verrà adeguata ed integrata con disposizione precisa ed in sintonia con Leggi e disposizioni nazionali e regionali vigenti.

La presente Variante Parziale assunta ai sensi dell'art. 17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., seguirà l'iter prescritto dall'art. 17, c. 7 della citata L.R..

La delibera di adozione preliminare sarà depositata presso la Segreteria Comunale e sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune.

Dal 15° al 30° giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, potrà presentare osservazioni e proposte.

La presente deliberazione di adozione preliminare verrà inoltrata alla Provincia che entro il 45° giorno della ricezione si pronuncerà con Delibera di Giunta.

Sulla scorta di quanto deliberato dalla Provincia di Cuneo, il Consiglio Comunale delibererà ed approverà in via definitiva la presente Variante Parziale.

Terminato l'iter la delibera, così approvata, verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale e trasmessa alla Regione Piemonte con i relativi allegati ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 1 del 26/01/2007 ed all'Amministrazione Provinciale.

STRALCIO DIMENSIONAMENTO – Vol C/7 – Situazione modificata**Are A3, A4, Cn2, Cn10, D1, D5, D12, S10, E8 ed E**

A 3

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

N.T.A. art. 16

(PdR 5a Superficie Territoriale m² 1.224)

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m ² 12.579	m ² /	m ² 12.579
Indice di densità edilizia territoriale	m ³ / m ² 1,14	m ³ / m ² esistente	m ³ / m ² 1,14
Volume	m ³ 14.439	m ³ /	m ³ 14.439
Urbanizzazione prim. (strade)	m ² 1.043	m ² /	m ² 1.043
Urbanizzazione secondaria	m ² 2.064	m ² /	m ² 2.064
Superficie fondiaria	m ² 9.472	m ² /	m ² 9.472
Indice di densità edilizia fondiaria	m ³ / m ² 1,52	m ³ / m ² esistente	m ³ / m ² 1,52
Abitanti	n. 27	n. 2	n. 29
Vani occupati	n. 36	n. 2	n. 38
Vani non occupati	n. 10	n. - 2	n. 8
Vani per abitanti		1,70	1,00
			1,58

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

N°	ISTRUZIONE m ²	N°	INTERESSE COMUNE m ²	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m ²	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m ²
		77	Esist. 1.388			76	Esist. 676

A 4

N.T.A. art. 16

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

(PdR 1a Superficie Territoriale m² 1.565)
 (PdR 2a Superficie Territoriale m² 976)
 (PdR 3a Superficie Territoriale m² 1.188)
(PdR 5a Superficie Territoriale m² 183)

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m ² 28.520	m ² /	m ² 28.520
Sede canali	m ²	m ² 413	m ² 413
Inedificabilità P.A.I.	m ²	m ² 621	m ² 621
Sup. territoriale residua	m ²	m ²	m ² 27.486
Indice di densità edilizia territoriale	m ³ /m ²	esistente m ³ / m ²	Esistente m ³ /m ²
Volume	m ³ 30.709	m ³ /	m ³ 30.709
Urbanizzazione prim. (strade)	m ² 3.792	m ² /	m ² 3.792
Urbanizzazione secondaria	m ² 3.513	m ² /	m ² 3.513
Superficie fonciaria	m ² 20.181	m ² /	m ² 20.181
Indice di densità edilizia fond.	m ³ /m ²	esistente m ³ / m ²	Esistente m ³ /m ²
Abitanti	n. 131	n. 5	n. 136
Vani occupati	n. 173	n. 5	n. 178
Vani non occupati	n. 23	n. - 5	n. 18
Vani per abitanti		1,49	
			1,44

**AREE A SERVIZIO IN AREA RESIDENZIALE ESISTENTE CON
CARATTERISTICHE STORICHE, DOCUMENTALI E/O ARTISTICHE**

N°	ISTRUZIONE m ²	N°	INTERESSE COMUNE m ²	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m ²	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m ²
		108	Esist. 1.244			110	Esist. 203
		109	Esist. 2.066				

Cn 2

**AREA RESIDENZIALE DI NUOVO
IMPIANTO**

N.T.A. art. 20

S.U.E. 3r Sup. Territoriale m² 20.730

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	
Superficie territoriale	m ² /	m ² 20.730	m ² 20.730	
Indice di densità edilizia territoriale	m ³ /m ² /	m ³ /m ² 0,60	m ³ /m ² 0,60	
Volume	m ³ /	m ³ 12.438	m ³ 12.438	
Urbanizzazione prim. (strade)	m ² 1.700	m ² 4.266 2.628	m ² 4.266 4.328	
Urbanizzazione secondaria	m ² /	m ² 3.450	m ² 3.450	
Superficie fondata	m ² /	m ² 13.014 12.952	m ² 13.014 12.952	
Indice di densità edilizia fondata	m ³ /m ² /	m ³ /m ² /	m ³ /m ² /	
Abitanti (Vol. : 90 m³/ab.)	n. /	n. 138	n. 138	
Vani occupati	n. /	n. 138	n. 138	
Vani non occupati	n. /	n. /	n. /	
Vani per abitanti		/ 1,00		1,00

**AREA PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI
RESIDENZIALI**

N°	ISTRUZ. m ²	N°	INTERESSE COMUNE m ²	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m ²	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m ²
				35	3.450	35	3.450

Cn 10

N.T.A. art. 20

**AREA RESIDENZIALE DI NUOVO
IMPIANTO**

(RIEPILOGO)

S.U.E. 16r	Sup. Territoriale m ²	25.678
S.U.E. 17r	Sup. Territoriale m ²	36.537
S.U.E. 18r	Sup. Territoriale m ²	5.955

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m ²	/	m ²
			66.052
		68.170	68.170
Indice di densità edilizia territoriale	m ³ / m ²	/	m ³ / m ²
			0,60
Volume	m ³	/	m ³
			39.630
Urbanizzazione prim. (strade)	m ²	136	m ²
			42.757
		8.437	42.893
Urbanizzazione secondaria	m ²	/	m ²
			10.975
Superficie fondiaria	m ²	/	m ²
			42.184
			48.622
Indice di densità edilizia fond.	m ³ / m ²	/	m ³ / m ²
Abitanti (Vol. : 90 m ³ /ab.)	n.	/	n.
			439
Vani occupati	n.	/	n.
			439
Vani non occupati	n.	/	n.
			/
Vani per abitanti		/	1,00
			1,00

AREE A SERVIZI IN AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

N°	ISTRUZIONE m ²	N°	INTERESSE COMUNE m ²	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m ²	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m ²
				86	Prog.. In S.U.E. 17.r 5.725*	85	Prog.. In S.U.E. 16.r 4.275*
				87	Prog.. In S.U.E. 18.r 975*		

Cn 10

**AREA RESIDENZIALE DI NUOVO
IMPIANTO**

N.T.A. art. 20	(S.U.E. 16.r)
----------------	---------------

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m^2	/	m^2 25.678
Indice di densità edilizia territoriale	m^3 / m^2	/	m^3 / m^2 0,60
Volume	m^3	/	m^3 15.406
Urbanizzazione prim. (strade)	m^2	/	m^2 3.346
Urbanizzazione secondaria	m^2	/	m^2 4.275*
Superficie fondiaria	m^2	/	m^2 18.057
Indice di densità edilizia fondiaria	m^3 / m^2	/	m^3 / m^2 0,85
Abitanti (Vol. : 90 m^3/ab.)	n.	/	n. 171
Vani occupati	n.	/	n. 171
Vani non occupati	n.	/	n. /
Vani per abitanti		/	1,00

Cn 10**AREA RESIDENZIALE DI NUOVO
IMPIANTO**

N.T.A. art. 20

(S.U.E. 17.r)

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m^2	m^2 34.419 36.537	m^2 34.419 36.537
Indice di densità edilizia territoriale	m^3 / m^2	m^3 / m^2 0,60	m^3 / m^2 0,60
Volume	m^3	m^3 20.651	m^3 20.651
Urbanizzazione prim. (strade)	m^2 136	m^2 4.152 3.761	m^2 4.288 3.897
Urbanizzazione secondaria	m^2	m^2 5.725*	m^2 5.725*
Superficie fonciaria	m^2	m^2 24.406 26.915	m^2 24.406 26.915
Indice di densità edilizia fonciaria	m^3 / m^2	m^3 / m^2	m^3 / m^2
Abitanti (Vol. : 90 m^3/ab.)	n.	n. 229	n. 229
Vani occupati	n.	n. 229	n. 229
Vani non occupati	n.	n.	n.
Vani per abitanti			1,00

Cn 10

**AREA RESIDENZIALE DI NUOVO
IMPIANTO**

N.T.A. art. 20	(S.U.E. 18.r)
----------------	---------------

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m^2	5.955	m^2
Indice di densità edilizia territoriale	m^3 / m^2	0,60	m^3 / m^2
Volume	m^3	3.573	m^3
Urbanizzazione prim. (strade)	m^2	1.330	m^2
Urbanizzazione secondaria	m^2	975*	m^2
Superficie fondiaria	m^2	3.650	m^2
Indice di densità edilizia fondiaria	m^3 / m^2	m^3 / m^2	m^3 / m^2
Abitanti (Vol. : 90 m^3/ab.)	n.	39	n.
Vani occupati	n.	39	n.
Vani non occupati	n.	n.	n.
Vani per abitanti		1,00	

“D 1”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

RIEPILOGO

N.T.A. art. 23

E.C.O. 4p Sup. Territoriale m^2 **204.504**
 E.C.O. 5p Sup. Territoriale m^2 **55.977**

Superficie territoriale	m^2 220.944-264.144
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m^2 12.450 14.745
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	m^2 3.136-1.578
Spazi attrezzati esistenti	m^2 15.957-15.616
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m^2 2.712*-8.084
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m^2 186.690 224.121
Rapporto di copertura	0,50-0,543
Superficie coperta ammissibile	m^2 93.345 121.698
Superficie coperta esistente	m^2 102.441 109.742
Superficie coperta in progetto	+ 12.545
Abitanti esistenti	16
Abitanti in progetto	/
(in rapporto alla superficie coperta)	

“D 1”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

(E.C.O. 4p)

N.T.A. art. 23

SZ 3b m^2 1.012 Esist
 SZ 4 m^2 3.925 Esist
 SZ 6 m^2 2.721 Esist
 SZ 35 m^2 1.836 Esist
 SZ 40 m^2 6.487 Prog
 SZ 41 m^2 176 Esist
 SZ 44 m^2 131 Esist
 SZ 45 m^2 700 Esist
 SZ 46 m^2 176 Esist
 SZ 47* m^2 432* Esist

Superficie territoriale	m^2 204.504
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m^2 7.820
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	m^2 1.578
Spazi attrezzati esistenti	m^2 10.817
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m^2 6.919
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m^2 177.370
Rapporto di copertura	0,543
Superficie coperta ammissibile	m^2 96.312
Superficie coperta esistente	m^2 83.767
Superficie coperta in progetto	m^2 12.545
Abitanti esistenti	3
Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)	/

“D 1”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

(E.C.O. 5p)

N.T.A. art. 23

SZ 3a m^2 1.626 Esist

SZ 5* m^2 1.165* Prog

SZ 7 m^2 539 Esist

SZ 42 m^2 1.201 Esist

Superficie territoriale	m^2 55.977
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m^2 6.135
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	/
Spazi attrezzati esistenti	m^2 3.366
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m^2 1.165*
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m^2 45.311
Rapporto di copertura	0,543
Superficie coperta ammissibile	m^2 24.604
Superficie coperta esistente	m^2 25.047
Superficie coperta in progetto	/
Abitanti esistenti	3
Abitanti in progetto	/
(in rapporto alla superficie coperta)	

“D 1”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

N.T.A. art. 23

Permesso di Costruire

SZ 43 m² 1.433 Esist

Superficie territoriale	m² 3.663
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m² 790
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	/
Spazi attrezzati esistenti	m² 1.433
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	/
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m² 1.440
Rapporto di copertura	0,543
Superficie coperta ammissibile	m² 782
Superficie coperta esistente	m² 928
Superficie coperta in progetto	/
Abitanti esistenti	10
Abitanti in progetto	/
(in rapporto alla superficie coperta)	

ZONA “D 1”

**AREE PER SERVIZI
ARTIGIANALI - INDUSTRIALI**
(Espresso in m²)

	N°	ESISTENTE	PROGETTO
E.C.O. 5p	3a	2.709 1.626	
E.C.O. 4p	3b	1.012	
E.C.O. 4p	4	9.544 - 3.925	
E.C.O. 5p	5*		4.430* - 1.165*
E.C.O. 4p	6	3.704 - 2.721	
E.C.O. 5p	7	539	4.282
E.C.O. 4p	35	1.836	
E.C.O. 4p	40		6.487
E.C.O. 4p	41	131	
E.C.O. 5p	42	1.201	
P. di costruire	43	1.433	
E.C.O. 4p	44	316	
E.C.O. 4p	45	700	
E.C.O. 4p	46	176	
E.C.O. 4p	47*		432*
		15.616	8.084

“D 5”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

N.T.A. art. 23

(PERMESSO DI COSTRUIRE o D.I.A.)

Superficie territoriale	m^2 46.796 47.983
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m^2 7.282 7.906
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	/
Spazi attrezzati esistenti	m^2 2.619 2.551
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m^2 973 1.092
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m^2 35.922 36.434
Rapporto di copertura	0,50
Superficie coperta ammissibile	m^2 17.961 18.217
Superficie coperta esistente	m^2 8.583 8.089
Superficie coperta in progetto	m^2 9.378 10.128
Abitanti esistenti	12
Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)	2

**AREE PER SERVIZI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI
(Espresso in m^2)**

N°	PROGETTO	ESISTENTE
18		1.202
19		1.417 1.349
20	973* 1.092*	

“D 12”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

(RIEPILOGO)

N.T.A. art. 23

E.C.O. 2p Sup. Territoriale m^2 **72.361**

Superficie territoriale	m^2 71.445-76.924
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m^2 1.848
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	m^2 3.081
Spazi attrezzati esistenti	m^2 302-7.055
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m^2 5.913*-414*
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m^2 -62.149-67.607
Rapporto di copertura	0,50
Superficie coperta ammissibile	m^2 31.074-33.803
Superficie coperta esistente	m^2 14.875 28.708
Superficie coperta in progetto	m^2 16.199-5.095
Abitanti esistenti	
Abitanti in progetto	4
(in rapporto alla superficie coperta)	

AREE PER SERVIZI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI

(Espresso in m^2)

	N°	PROGETTO	ESISTENTE
E.C.O.2p	2		302-1.349
E.C.O.2p	37	5.499*	5.706
	8*	414*	

“D 12”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

(Permesso di costruire)

N.T.A. art. 23

Superficie territoriale	m^2 4.563
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	/
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	/
Spazi attrezzati esistenti	/
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m^2 414*
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m^2 4.149
Rapporto di copertura	0,50
Superficie coperta ammissibile	m^2 2.074
Superficie coperta esistente	m^2 310
Superficie coperta in progetto	m^2 1.764
Abitanti esistenti	
Abitanti in progetto	2
(in rapporto alla superficie coperta)	

“D 12”

**AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI**

(E.C.O. 2.p)

N.T.A. art. 23

SZ 2 m² 302-1.349 Esist

SZ 37 m² 5.706 Esist

Superficie territoriale	m² 66.882-72.361
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	m² 1.848
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	m² 3.081
Spazi attrezzati esistenti	m² 302-7.055
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	m² 5.499*
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	m² 58.000-63.458
Rapporto di copertura	0,50
Superficie coperta ammissibile	m² 29.000-31.729
Superficie coperta esistente	m² 14.565-28.398
Superficie coperta in progetto	m² 14.435-3.331
Abitanti esistenti	
Abitanti in progetto (in rapporto alla superficie coperta)	2

“S 10”

AREA A SERVIZI SOCIALI COLLETTIVI

N.T.A. art. 14

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m ²	m ² /	m ² 3.018
Indice di densità edilizia territoriale	m ³ / m ²	m ³ /m ² /	m ³ /m ² /
Volume	m ³	m ³ /	m ³ /
Urbanizzazione prim. (strade)	m ²	m ²	m ²
Urbanizzazione secondaria	m ²	m ² 3.018	m ² 3.018
Superficie fonciaria	m ²	m ² /	m ² /
Indice di densità edilizia fonciaria	m ³ / m ²	m ³ /m ² /	m ³ /m ² /
Abitanti	n.	n. /	n. /
Vani occupati	n.	n. /	n. /
Vani non occupati	n.	n. /	n. /
Vani per abitanti			

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

N°	ISTRUZIONE m ²	N°	INTERESSE COMUNE m ²	N°	PARCO, GIOCO, SPORT m ²	N°	PARCHEGGI PUBBLICI m ²
				128	Prog. 3.018	128	Prog. 3.018

“E 8**AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

N.T.A. art. 33

PARAMETRI	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
Superficie territoriale	m^2	/	m^2
			/
Indice di densità edilizia territoriale	m^3 / m^2	/	m^3 / m^2
			/
Volume	m^3	/	m^3
			/
Urbanizzazione prim. (strade)	m^2	/	m^2
			/
Urbanizzazione secondaria	m^2	/	m^2
			/
Superficie fondiaria	m^2	/	m^2
			/
Indice di densità edilizia fondiaria	m^3 / m^2	/	m^3 / m^2
			/
Abitanti	n.	/	n.
			/
Vani occupati	n.	/	n.
			/
Vani non occupati	n.	/	n.
			/
Vani per abitanti		/	/

“E”

AREA A PRODUZIONE AGRICOLA

N.T.A. art. 29

Superficie territoriale	m^2 10.337.275 10.321.118
Urbanizzazione Primaria strade esistenti	/
Urbanizzazione Primaria strade in progetto	/
Spazi attrezzati esistenti	/
Spazi attrezzati in progetto 10% sup. fondiaria	/
Spazi attrezzati in progetto 10% superficie territoriale	/
Superficie fondiaria	/
Indice di densità edilizia fondiario	/
Indice di densità edilizia territoriale	/
Superficie coperta ammissibile	/
Superficie coperta esistente	/
Superficie coperta in progetto	/
Abitanti esistenti	959
Abitanti in progetto	17
(in rapporto alla superficie coperta)	

STRALCIO N.T.A. – Vol B/8 – Situazione modificata**Artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29, 46**

Le modifiche introdotte sono state riportate in carattere **grassetto**, mentre le disposizioni eliminate sono evidenziate con il carattere **barrato**.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

1 - Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.

Le definizioni riportate, in modo sintetico ed essenziale nei commi successivi, hanno funzione di dare completezza alle presenti Norme di Attuazione.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina fin qui enunciata.

In caso di contrasto fra le norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

2 - Le modalità di intervento sono:

- A. manutenzione ordinaria
- B. manutenzione straordinaria
- C. restauro e risanamento conservativo
- D. ristrutturazione edilizia
- E. interventi di nuova costruzione
- F. ristrutturazione urbanistica
- G. riqualificazione formale
- H. mantenimento caratteristiche tipologiche delle fronti degli edifici
- I. demolizione senza ricostruzione
- J. mutamento di destinazione d'uso
- K. strutture pertinenze
- L. strutture per ricovero veicoli e manovra veicoli
- M. strutture leggere.

A. Interventi di manutenzione ordinaria

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

B. Interventi di manutenzione straordinaria

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

C. Interventi di restauro e risanamento conservativo

1 - Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 34 D.Lgs. 29/10/99 n° 490 che recita: "Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale ed a assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico, in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale".

D. Interventi di ristrutturazione edilizia

1 - Sono 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e **successiva** ricostruzione ~~con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. secondo quanto previsto dall'ultimo periodo dell'art. 3 – comma 1 – lettera d) – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..~~

E. Interventi di nuova costruzione

1 - Sono interventi rivolti a trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- e.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, quantifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegna la trasformazione permanente del suolo inedificato.

F. Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

G. Interventi di riqualificazione formale

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di recente costruzione i cui elementi compositivi sono estranei al contesto ambientale in cui si trova.

Sono ammesse operazioni edilizie di ristrutturazione dell'edificio e modifica dei prospetti finalizzate ad una riabilitazione formale e tipologica.

H. Interventi di mantenimento delle caratteristiche tipologiche delle fronti degli edifici

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di antica costruzione i cui elementi compositivi di facciata sono di interesse ambientale.

Sono ammesse operazioni edilizie di ristrutturazione dell'edificio con demolizione e ricostruzione dei prospetti finalizzate al mantenimento dei caratteri tipologici originali delle facciate preesistenti.

I. Interventi di demolizione senza ricostruzione

1. Sono gli interventi tendenti a liberare il suolo da consistenze edificate di edifici pericolanti deturpanti l'ambiente impeditivi per le infrastrutture, o di superfetazioni;
2. Il vincolo di demolizione senza ricostruzione consente in modo irreversibile il solo abbattimento dell'edificio, manufatto o pertinenza individuata.

J. Interventi di mutamento di destinazione d'uso.

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

2 - Qualora la modifica di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso

deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

3 - La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

K. Interventi di strutture pertinenziali

1 - La pertinenza consiste in un manufatto o spazio di modeste dimensioni, e quindi non significativo in termini di superficie e di volume, posto al servizio o ad ornamento esclusivo dell'edificio principale preesistente o realizzato contestualmente che non porti aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 L.R. 56/77.

2 - Sono ad esempio da considerarsi pertinenze i porticati di abbellimento degli edifici principali a servizio della residenza, le pensiline a sbalzo per la protezione e l'ombreggiatura di porte e finestre.

3 - Le pensiline debbono essere a sbalzo senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili), la sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili). Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante. In nessun caso la sporgenza potrà superare la profondità di m 1,50. Entro detti limiti le superfici aggettanti non concorrono al conteggio della superficie coperta.

4 - I porticati a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali, ~~dovranno avere una superficie coperta inferiore al 20% della S.u.l. dell'abitazione di cui sono pertinenza. debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà.~~ Potranno essere costruiti sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da

esprimersi con atto di assenso registrato e trascritto ~~nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68)~~, **nei registri della proprietà immobiliare**. Dovrà essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi, ma non concorreranno al conteggio della S.u.l. ai sensi dell'art. 18 del Regolamento Edilizio.

5 - Le autorimesse, sia interrate che fuori terra, non possono in alcun modo essere assimilate alle strutture pertinenziali.

6 - Le pertinenze di cui ai precedenti punti 2 – 3 – 4 – 5 sono soggette al regime giuridico del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività e saranno considerate tali se contenute nelle disposizioni di cui all'art. 3, punto 6 del DPR 380 del 06/06/2001, che limita la volumetria della pertinenza al 20% della volumetria totale dell'edificio principale.

7 - I bassi fabbricati per ricovero attrezzi da giardino, accessorio dell'abitazione potranno essere costruiti una-tantum nella misura di mq 15 di S.u.l. ogni unità abitativa e seguiranno le prescrizioni delle autorimesse richiamate alla lettera b comma 2 del successivo paragrafo L.

L. *Interventi di strutture per ricovero veicoli e manovra veicoli*

1 - Gli spazi compresi nel corpo principale del fabbricato o quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti, seguiranno le prescrizioni dell'art. 18, comma 2, lettera e del Regolamento Edilizio in vigore, ~~per quanto attiene alla verifica della S.u.l. e pertanto non sono compresi nel computo della superficie utile lorda (S.u.l.) e nel volume~~, con i seguenti limiti:

a. Le autorimesse poste in locali interrati e/o seminterrati purché contenuti nel perimetro della sagoma del corpo principale dell'edificio, ~~saranno ammessi sino ad un massimo di m² 2 ogni 10 m³ dell'unità abitativa residenziale, non sono mai conteggiate nel computo della superficie utile lorda della costruzione e nel volume.~~

b. Per le autorimesse costruite fuori terra (**anche eventualmente poste nel corpo principale dell'edificio**), o poste in locali interrati esterni al perimetro del corpo principale dell'edificio, saranno ammesse **senza essere conteggiate nella superficie**

utile londa e nel volume fino ad un massimo di m^2 1 ogni $10 m^3$ della volumetria abitativa residenziale per edifici plurifamiliari con oltre tre unità abitative.

c. Per gli edifici costituiti uni, bi e trifamiliari e/o case a schiera, le autorimesse ricavate in locali fuori terra (**anche eventualmente poste nel corpo principale dell'edificio**) e/o interrati all'esterno del perimetro della sagoma del corpo principale dell'edificio saranno ammesse **senza essere conteggiate nella superficie utile londa e nel volume** con superficie di massimo m^2 30 di S.u.l. per ogni unità abitativa.

Nei centri storici e nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, come individuate nelle tavole di P.R.G.C., non possono essere realizzate autorimesse costruite fuori terra esternamente al perimetro del corpo principale dell'edificio.

2 - Le autorimesse **realizzate** in costruzioni fuori terra, costituenti corpo di fabbricato autonomo o realizzato in aderenza al fabbricato principale, dovranno avere altezza **massima utile interna** di m 2,50 interna e/o all'imposta perimetrale del tetto e quest'ultimo se coperto a falde non potrà superare la pendenza del 40% con un'altezza massima all'estradosso della linea di colmo di m 4,00. Il riferimento della quota inferiore sarà la quota del terreno sistemato del lotto. Debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà. **Per questi fabbricati devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto; sono esclusi prefabbricati in lamiera o in altri materiali similari.**

Potranno essere realizzate sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi con atto di assenso registrato e trascritto **nei registri della proprietà immobiliare** nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).

Deve essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi. La distanza minima dall'edificio principale non potrà essere inferiore a m 3,00; se in difetto, si dovrà costruire in aderenza. Sono computate al fine del conteggio della superficie coperta.

3 - Le autorimesse poste in locali interrati esterni al sedime del corpo principale dell'edificio non concorrono alla verifica delle distanze dai confini o dai fabbricati. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradali.

4 - L'autorimessa si considera interrata quando l'estradosso del solaio di copertura, sistemata a lastrico solare o a verde, non emerge su tutti i lati dal piano terreno sistemato con esclusione delle sistemazioni artificiosamente ottenute mediante innalzamento del terreno. Su un lato è ammessa la formazione della rampa pedonale e/o carrabile.

5 - Nelle nuove costruzioni le autorimesse realizzate in locali interrati o in locali fuori terra ai sensi dei precedenti punti 1) e 2) non possono in ogni caso essere conteggiate come spazi per parcheggio privato ai sensi della L. 122 del 24/03/1989, per cui nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione.

M. Interventi di strutture leggere

1 - La disciplina delle strutture leggere è regolamentata all'art. 27 delle presenti N.T.A.

Art. 14 Disposizioni generali per Aree per servizi pubblici - S -

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

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

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

Nelle aree Sn, saranno ammessi i seguenti interventi:

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

3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall'Ente Pubblico nel solo rispetto dei seguenti vincoli:

- rapporto di copertura fondiario 50%
- distanze dai confini di proprietà m. 5,00 o art. 31, p.to 7, lett. b) N.T.A.

4 - La formazione e l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi in aree di nuovo impianto residenziale comporta l'obbligo di riservare le quote di servizi pubblici sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. commisurate alla capacità insediativa calcolata sulla base dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i. e meglio preciseate all'art. 9 delle presenti Norme.

La dotazione minima stabilita per tutti gli interventi attuati con S.U.E. è di m² 25,00 per persona da insediare.

Per le aree attuate negli stessi S.U.E. nelle quali il P.R.G.C. non preveda interventi specifici per servizi da destinare a istruzione e interesse comune, la dotazione minima stabilita è di m² 15,00 per persona da insediare riferita al parcheggio, parco gioco e sport.

Per gli interventi testé descritti è ammessa la monetizzazione nella misura di m² 10,00 per persona da insediare.

Vengono pertanto stabiliti sui singoli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati dal P.R.G.C. sul territorio le seguenti quantità di aree a servizio previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

AREA	S.U.E.	Da dismettere o assoggettare	Da monetizzare
Cn 1	1r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 1	2r	25 m ² /ab	0 m ² /ab
Cn 2	3r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 3	6r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 5	9r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 6	10r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 6	11r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 7	12r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 9	15r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 10	16r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 10	17r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 10	18r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
Cn 11	20r	15 m ² /ab	10 m ² /ab
C 3	26.r	25 m ² /ab	0 m ² /ab
C 3	27.r	25 m ² /ab	0 m ² /ab

Nel caso in cui il P.R.G.C. preveda nelle zone di intervento aree per servizi pubblici in misura esuberante rispetto agli standard di legge, queste dovranno essere dimesse con le procedure di legge per la quota corrispondente alla capacità insediativa prevista, mentre la quota esuberante dovrà essere oggetto di impegno alla cessione onerosa al Comune, sulla base degli importi per la monetizzazione delle aree prevista precedentemente.

Gli importi per la monetizzazione dovranno essere stabiliti annualmente con Deliberazione del Consiglio Comunale.

In caso di comprovato interesse pubblico potrà essere accolta la proposta dei proponenti lo strumento urbanistico esecutivo di dismissione di aree per servizi anche non contigue al lotto di intervento.

5 - Formazione e attuazione di permessi di costruire in presenza di convenzionamento ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. 56/77 (E.C.O.) in aree residenziali di completamento nelle quali il P.R.G.C. non individui interventi specifici per servizi da destinare a istruzione e interesse comune, la dotazione minima stabilita è di m^2 15,00 per ogni persona da insediare. La differenza di m^2 10,00 per persona da insediare potrà essere monetizzata.

6 - Nelle aree produttive a destinazione artigianale industriale, sia per interventi diretti e sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'area per servizi dovrà comunque essere reperita all'esterno della recinzione.

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

~~Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dell'art. 25 del D.C.R. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i..~~

~~Le superfici dei parcheggi dovranno essere verificate secondo le disposizioni contemplate nella tabella allegata alla D.C.R. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i. e sue eventuali future modifiche.~~

7 - Ogni attività di commercio al dettaglio in sede fissa e per esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in aree di completamento già urbanizzate od in aree di nuovo impianto dovrà garantire la dotazione minima di superficie a parcheggio e di aree di soste, relative a interventi di nuova edificazione, ampliamenti, cambi di destinazione dei locali come segue:

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

- per gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 la dotazione a standard minimo per parcheggi pubblici non dovrà essere inferiore alla superficie lorda di pavimento dell'esercizio stesso;**
- per gli interventi edilizi riguardanti esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 400 la dotazione di posti a parcheggio dovrà essere determinata secondo quanto stabilito dalla tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. N° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., qui di seguito riportata:**

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

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

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

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

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

50 < S < 100	N = 3 + 0,1 * (S - 50)
S > 100	N = 8 + 0,12 * (S - 100)

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

- esistenti con caratteristiche storiche “Area A o Centro Storico”
- a capacità insediativa esaurita “Area B”
- di completamento e di sostituzione “Area C”
- è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio occorrenti nelle predette aree Urbanistiche omogenee
- l’Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l’intervento, determinerà l’ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

d- Per interventi edilizi residenziali relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “Cn” di nuovo impianto, non è ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico, dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati nel presente punto 7, delle vigenti N.T.A., fatti salvi i casi specifici delle singole aree assoggettate a S.U.E. per le quali sono ammesse, in deroga, parziali monetizzazioni di aree a servizi di cui al punto 4.

La superficie linda 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 linda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall’utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività

sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;

- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

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

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

Si dovrà comunque sempre assicurare la dotazione di aree a parcheggio pubblico che risulta maggiore tra il calcolo dei posti auto e quello determinato in funzione della superficie utile lorda.

Le attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono regolamentate dall'art. 28 delle presenti N.T.A., nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/99 e delle Delibere attuative del Consiglio Regionale modificate così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incremento. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni $20 m^2$.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21 primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

8 - Resta stabilito che la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito.

9 - L'Amministrazione Comunale può riservarsi la facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, in tal caso il richiedente il permesso di costruire dovrà versare gli Oneri di Urbanizzazione stabiliti.

Potrà inoltre in caso di comprovato interesse pubblico accogliere la dismissione di aree anche non contigue al lotto edificando.

10 - L'area a servizi **SVSP 128** in zona S10 e l'area a servizi **SV SP35** in area Cn2, per posizione, dimensione e caratteristiche dovranno avere funzione di fascia cuscinetto tra l'area residenziale e l'area produttiva artigianale industriale, pertanto, non dovranno essere rilocalizzate, ma piantumate con alberi di alto fusto di speci autoctone.

In essa potranno essere realizzate infrastrutture viarie **e a parcheggio** se ritenute utili.

**Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche -
Zona A o Centro Storico - Aree ed edifici di particolare pregio
ambientale e architettonico**

1 - La presente norma disciplina gli interventi negli insediamenti urbani di interesse storico o semplicemente documentale (zone A o centro storico), sugli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario, vengono individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i..

Disciplina degli Interventi nelle zone “A” o centro storico

2 - Nelle aree incluse nella zona “A” o centro storico, che rappresentano l’insediamento abitativo di carattere storico, si rendono opportuni interventi finalizzati al recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale, tradizionale, all’eliminazione degli elementi deturpanti, al miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

3 - Le destinazioni d’uso in atto negli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in esse ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell’igiene e della salute pubblica. Sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d’uso compatibilmente con:

- usi abitativi e sussidiari quali arti e professioni;
- usi per servizi sociali e attrezzature di interesse locale;
- insediamento di attività commerciali al dettaglio nei limiti e modalità di cui all’art. 28 delle presenti N.T.A.;
- destinazioni ricettive e di somministrazioni di alimenti e bevande;
- **insediamento attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei limiti e modalità di cui all’art. 46 delle presenti N.T.A.**

4 - Con provvedimento di permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti non vincolati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza, fatti salvi gli interventi programmati nell'apposita tavola del P.R.G.C. in scala 1:500;
- ampliamento una tantum della consistenza edilizia per gli usi abitativi, in misura pari al 20% della Superficie Utile Lorda abitabile della costruzione, con un massimo di m^3 100, finalizzato al miglioramento funzionale e igienico sanitario delle residenze. Tali ampliamenti, ove possibile, dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di strutture preesistenti e comunque dovranno risultare compatibili con i caratteri e la tipologia della preesistenza;
- riqualificazione degli spazi liberi interni alle cellule edilizie con eliminazione degli elementi deturpanti (demolizione senza ricostruzione) quali baracche, tettoie e altre preesistenze degradanti.
- In tutte le aree A o centro storico , in caso di ampliamenti consentiti e/o per l'aperture di finestre sono in vigore le disposizioni degli articoli 873 e 869 del codice civile, in virtù della sentenza della Cassazione Civile 08/07/2004 n. 12464.

5 - Tutti gli interventi programmati sui fabbricati ed individuati nell'apposita Tavola di Piano in scala 1:500.

6 - E' ammesso l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili ai minimi di legge senza che questo sia considerato ampliamento della consistenza edilizia.

Tale adeguamento non dovrà comportare:

- la demolizione di volte e soffitti di pregio particolare;
- la sopraelevazione della linea di gronda oltre il limite di m. 1,00 fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze preesistenti;
- se richiesto dovrà essere prodotto atto di assenso della proprietà confinante.

7 - Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza degli edifici: non è consentito di superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle originarie strutture.
- Piani abitabili: non è consentito realizzare un numero di piani fuori terra superiore a quelli esistenti.

- E' ammesso il recupero di eventuali sottotetti coi limiti e nel rispetto dei parametri fissati dalla L.R. 21/1998.

8 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, sono ammessi unicamente per gli edifici individuati nelle tavole del P.R.G.C. o per quei fabbricati individuati con perimetrazione e ricorso al P di R.

Vengono individuate nell'area A o Centro Storico dal P.R.G.C. i seguenti ambiti da sottoporre a preventiva approvazione del P.d.R. prima del rilascio del Permesso di Costruire (art. 24 L.R. 56/77).

I Piani di Recupero denominati "P.d.R. 1a" e "P.d.R. 2a" sono i seguenti e dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza;
- distanza dai confini m. 5,00;
- altezza fronti fabbricati esistenti;
- piani fuori terra n. 2;
- rapporto di copertura fondiario 50%;
- volumetria massima recuperabile:
 - per il P.d.R. 1a m³ 2.400
 - per il P.d.R. 2a volumetria esistente.
- le superfetazioni e le strutture produttive esistenti dovranno essere demolite.

Il "Piano di Recupero 3a" dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 2.300;
- Rapporto di copertura massima fondiaria 50%;
- Piani fuori terra n° 2 +1 piano sottotetto;
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;
- Distanze fra fabbricati m. 3,00;
- Distanze dai confini m. 3,00 – art. 905 c.c.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di monetizzare le aree a servizi.

E' ammessa la rilocalizzazione, nell'ambito del Piano di Recupero, dei volumi relativi a fabbricati privi di vincoli.

Per ogni intervento è prescritto l'assolvimento delle prescrizioni di cui all'art. 38, punto 7 lett. d) della Classe di pericolosità geomorfologica.

Il “Piano di Recupero 4a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.700;**
- **Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- **Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- **Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- **Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- **E’ ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell’ambito del perimetro del Piano di Recupero;**
- **L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare le aree a servizio.**

Il “Piano di Recupero 5a” dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.250;**
- **Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- **Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- **Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- **Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- **E’ ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell’ambito del perimetro del Piano di Recupero;**
- **L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di poter monetizzare le aree a servizio.**

9 - Non sono ammessi, di norma interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi. Ove non già individuati nel P.R.G.C., gli ambiti soggetti a S.U.E., potranno essere definiti con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale e dovranno essere estesi ad una cellula edilizia avente significato urbanistico – edilizio compiuto.

10 - Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a S.U.E., fino alla loro approvazione, potranno essere concessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

11 - Gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione tipici degli edifici di più antico impianto. In particolare i tetti saranno realizzati in legno con manto di copertura in pietra o lose locali, in coppi alla piemontese o comunque con tegole nei colori simili. Le sporgenze devono essere realizzate con travi lignee e passafuori lasciati a vista o con cornicioni intonacati e sagomati secondo disegno dell'epoca dell'edificio.

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.

Le finestre e le porte finestre dovranno essere in legno, protette con persiane a gelosia in legno.

Gli intonaci esterni dovranno essere di norma del tipo rustico in calce o cemento o di tipo civile.

12 - Il colore esterno delle pareti dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità al Piano Colore qualora definito dall'Amministrazione Comunale.

13 - Nel riguardo degli edifici è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ...)
- 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 manutentivi, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative;
- negli edifici con ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

14 - Negli ambiti individuati ai sensi del presente articolo delle norme è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

Disciplina degli Interventi sugli immobili aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario.

15 - Nella cartografia del P.R.G.C., sono stati individuati gli edifici che presentano interesse storico, archeologico o demo-etno-antropologico, che sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 156 del 24/03/06 quali beni culturali. Gli interventi edilizi ammessi su tali edifici sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza.

Gli interventi ammessi sui sotto-indicati immobili sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Il vincolo è esteso sui seguenti beni:

1. Chiesa Parrocchiale (1801-1807), Via Roma, 29;
2. Ex- Chiesa Parrocchiale (1759), Via Passatore, 1 in Fr. San Defendente;
3. Chiesa Parrocchiale (1664), Via Passatore, 36 in Fr. San Bernardo;
4. Confraternita di Cervasca (1867-1985), Via Roma, 30;
5. Chiesa parrocchiale S. Michele (1749), Via Giovanni XXIII in Fr. San Michele;
6. Santuario San Maurizio (sec. XVII) in Fr. San Maurizio;
7. Cappella della Concezione (1633), Via della Villa in Fr. San Michele.

16 - Nella cartografia del P.R.G.C. sono stati altresì individuati gli insediamenti aventi carattere storico artistico o di interesse architettonico documentale, da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 – comma 1 – punti 1 e 2 – della L.R. 56/77 e s.m.i. e sui quali non esistono vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 156 del 24/03/06.

Gli interventi edilizi ammessi su tali edifici sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e risultano elencati nel Catalogo “Beni Ambientali ed Architettonici” rilevati ai sensi della L.R. n° 35/95 ed allegati al Regolamento Edilizio Comunale.

I beni individuati sono:

Elenco A)

1. Pilone votivo Tetto Fabbre (sec. XVIII) in Fr. San Defendente;
2. Pilone votivo (sec. XVIII) - Via Martiri della Libertà angolo Via Marconi in Fr. San Defendente;

3. Pilone votivo (sec. XIX) Via Pratogaudino in Loc. Prà Gaudino;
4. Affresco su casa (1500) Via Giolitti in Fr. Santa Croce;
5. Pilone di Vinay (1906), Via Martiri;
6. Pilone dei Boschi (Sec. XIX), Via Prato Gaudino in Fr. San Michele;
7. Pilone “Cappellina Madonna Addolorata” (sec. XVII), Via Cotoni in Loc. Ruata Cotoni;
8. Cappella dell’”Auxilium Christianorum” (sec. XIX), Via Cuneo, 93.

Elenco B)

1. Cascina “La filatura” (1634-1800), Via Passatore, 40 in Fr. San Bernardo;
2. Cascina Coccordano/Cascina Pellegrino (sec. XVII-XVIII) in Via Cuneo;
3. Villa(sec. XVIII-XIX), Via Cian in Fr. San Bernardo;
4. Cascina Tetto Garrone (sec. XVII), Via Tetto Garrone, 9 in Fr. San Defendente;
5. Cascina Colombero (sec. XVII), Via Mondolè, 7 in Loc. Colombero;
6. Cascina Bollano/Vinay (sec. XVIII), Via Martiri della Libertà;
7. Villa Dalmasso (XVIII), Via Sottano Tetto Grafino, 29 in Fr. San Bernardo;
8. **Villa padronale in Via Bisalta.**

17 - Interventi edilizi ammessi:

Per gli immobili di cui all’elenco A):

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Per gli immobili di cui al comma 16 elenco B):

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza;
- recupero alla residenza di tutti i vani non residenziali chiusi da tre lati ed appartenenti al corpo principale del fabbricato.
- recupero dei vani non residenziali alle attività ammesse nell’area omogenea di appartenenza.

Tutti gli interventi sopra indicati devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi.

I parchi di pertinenza sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale, si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate.

18 - Le operazioni di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia (ove prevista) hanno per obiettivo il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetria né del tipo di copertura.

Ogni immobile è stato individuato in cartografia con una perimetrazione di salvaguardia. Le aree comprese nella perimetrazione sono inedificabili.

19 - Nei complessi rurali di interesse architettonico – documentale, individuati ai sensi del comma 16 elenco B), fatte salve le destinazioni d'uso in atto, è ammesso il recupero delle parti di fabbricati, ad uso agricolo (ex stalle, fienili, granai) in disuso, per destinazioni residenziali permanenti o stagionali o attività ammesse nell'area omogenea di pertinenza.

Art. 17 Arese Residenziali 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 - Sugli edifici esistenti 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 volte ad accogliere attività residenziali, commerciali nei limiti e modalità di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A., terziarie, artigianali di servizio non nocivi e non molesti, attività di supporto al commercio e stoccaggio, servizi sociali ed attività di supporto alla persona, attività varie (sanitarie, sportive, tempo libero) che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni edilizie ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 per le ristrutturazioni intese come demolizioni e ricostruzioni si rimanda alla successiva lettera K);
- h. ampliamento una tantum della consistenza edilizia per gli usi abitativi, in misura pari al 20% della Superficie Utile Lorda abitabile della costruzione, con un massimo di m^3 100, finalizzato al miglioramento funzionale e igienico sanitario e, alla formazione dei servizi igienici mancanti;
- i. adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili ai minimi di legge.

Tale adeguamento non dovrà comportare la sopraelevazione della linea di gronda oltre il limite di m. 1,00.

Se richiesto dovrà essere prodotto atto di assenso della proprietà confinante.

- j. 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 ammessi recuperi 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 o se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione (L.R. 06/08/98 n° 21).

- k. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali esistenti, ex-rurali promiscui (abitazione rurale e volumi tecnici), di edifici ex rurali esclusi i capannoni agricoli.

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.

- l. 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.

4 - Gli impianti produttivi esistenti (capannoni agricoli e/o strutture produttive isolate), obsoleti o inattivi, possono essere oggetto di ristrutturazione e riuso ad altra destinazione produttiva solo se questa è compatibile con la residenza come indicato alla precedente lettera f).

E' ammessa la demolizione delle costruzioni anzidette ed il riuso dell'area resa libera per nuove edificazioni a scopo residenziale.

L'edificio dovrà essere ricostruito applicando l'indice fondiario di edificabilità non superiore a m^3/m^2 0,60.

L'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione del Consiglio Comunale di un Piano Esecutivo Convenzionato, che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti o imporre arretramenti, fasce di rispetto stradali, fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

5 - Sono conteggiati al fine della verifica del rapporto di copertura, i bassi fabbricati esistenti, magazzini, i locali di sgombero, ecc.

6 - Sono ammesse attività commerciali regolamentate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/1999 e della D.C.R. 59-10831 del 24/03/06.

7 - L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli di tutela degli immobili aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario e con i vincoli e le limitazioni di intervento individuate nella relazione geologica allegata al P.R.G.C..

8 - Sono ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nel limite di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.

Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione: " C "

Aree residenziali di completamento e di sostituzione "C"

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

2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area C, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (C1, C2,..)

3 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice Permesso di costruire, fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49, c. 5, L.R. 56/77 (E.C.O.) ove cartograficamente individuati.

In presenza di E.C.O. verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale di zona.

4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata, salvo quanto previsto al successivo punto 7).

5 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

6 - In tutte le aree C e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.

7 - In tutte le aree "C" sono ammessi interventi di edificazione ad uso:

- residenziale;
- commerciali per vendita al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/1999 e della D.C.R. 59-10831 del 24/03/06 e secondo quanto stabilito dall'art. 28 delle presenti N.T.A.;
- commerciali all'ingrosso in sede fissa limitate alle preesistenze alla data di adozione del presente P.R.G.C.;
- ristoro e ricettive;
- stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
- attività terziarie di supporto al commercio all'artigianato, all'industria e all'agricoltura;
- servizi sociali e attività di supporto alla persona;
- **attività somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nei limiti di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.**

8 - Le aree residenziali di completamento "C" sono edificabili nei seguenti limiti:

- l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- l'altezza degli edifici per le aree "C" non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e a m 9,00 misurati ai sensi dell'art. 13 R.E..
- Piani fuori terra n. 2 oltre eventuale piano sottotetto agibile o abitabile.
- il rapporto di copertura fondiario totale non potrà essere superiore al 40% per tutte le aree "C".

- i lotti cartograficamente individuati nell'area C12 con le sotto elencate lettere potranno essere edificati con la seguente volumetria residenziale massima omini-comprendensiva:

- lotto a	volumetria disponibile	m^3 467,80
- lotto b	volumetria disponibile	m^3 1.100,57
- lotto c	volumetria disponibile	m^3 1.174,10
- lotto d	volumetria disponibile	m^3 410,80
- lotto e	volumetria disponibile	m^3 438,89.

9 – Le aree a servizi SV 44 ed SV 45 in zona residenziale C3, per posizione, dimensione e caratteristiche dovrà avere funzione di fascia cuscinetto tra l'area residenziale C3 e l'area produttiva artigianale industriale D4.

Pertanto, non dovrà essere rilocalizzata, ma dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto di specie autoctona.

In essa potranno essere realizzate infrastrutture viarie se ritenute utili.

10 Per tutti gli edifici residenziali esistenti saranno ammessi ampliamenti per miglioramenti igienico-sanitari funzionali, pari al 20% della volumetria residenziale esistente con un massimo di m^3 200, fatto salvo il rapporto di copertura del lotto su cui si interviene non superiore al 40%. Detti interventi potranno essere concessi una-tantum anche in eccedenza agli indici di edificabilità della zona e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle fasce di rispetto.

11 - Gli impianti produttivi esistenti (capannoni agricoli e/o strutture produttive isolate), obsoleti o inattivi, possono essere oggetto di ristrutturazione e riuso ad altra destinazione produttiva solo se questa è compatibile con la residenza, come indicato al precedente comma 7. E' ammessa la demolizione delle costruzioni ed il riuso dell'area resa libera per nuova edificazione a scopo residenziale.

La capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria dell'area resa libera a seguito della demolizione e ricostruzione.

L'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di E.C.O. (art 49 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i.), che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del

tessuto circostante. In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradali, fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

Art. 20 Aree residenziali di nuovo impianto: " Cn "

Arearie residenziali di nuovo impianto, "Cn".

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

2 - Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio viene realizzato con strumenti urbanistici esecutivi cartograficamente individuati.

Ove previsto espressamente dalle tavole del P.R.G.C. è ammesso il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato (E.C.O.).

3 - Il dato relativo alla superficie territoriale delle aree assoggettate a S.U.E. o ad E.C.O. riportato nelle schede di zona va verificato in sede di elaborazione del progetto con riferimento alle effettive superfici catastali delle aree perimetrali.

Se la superficie catastale riscontrata fosse inferiore a quella indicata nella scheda di zona, l'indice di densità edilizia territoriale va applicato alla superficie territoriale reale riscontrata sulla base dei dati catastali.

Qualora invece la superficie catastale riscontrata fosse superiore a quella indicata nella scheda di zona, va apportata una semplice modifica al P.R.G.C. assunta dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, commi 8 e 9 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'aggiornamento della scheda di zona.

4 - 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.

5 - Nella formazione dei S.U.E e/o nel Permesso di Costruire Convenzionato (E.C.O.) dovrà obbligatoriamente essere rispettata la dotazione minima di servizi, prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., destinati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggi pubblici (totale 15 m²/ab), commisurate alla capacità insediativa calcolata sulla base dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel caso in cui il P.R.G.C. non preveda nelle zone di intervento specifiche aree per servizi destinate a aree per l'istruzione (5 m²/ab.) o ad aree per attrezzature di interesse comune (5 m²/ab.), o ne preveda solo in parte, si richiamano le disposizioni riportate all'art. 14, comma 4, delle presenti norme.

6 - 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.

7 - In presenza di strumenti esecutivi di iniziativa privata (S.U.E.) o Permesso di costruire convenzionato si farà riferimento all'indice di densità edilizia territoriale e non fondiario.

8 – Parametri edilizi

a. L'indice di densità edilizia Territoriale massimo consentito per tutte le aree comunque soggette all'obbligo di S.U.E. o E.C.O., è stabilito in 0,60 m³/m² escluse le aree residenziali Cn5 e Cn7 ,.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto Cn5 e Cn7 l'indice di densità edilizia Territoriale massimo consentito è stabilito nel 0,40 m³/m²

b. Rapporto di copertura totale fondiario, per tutte le aree residenziali C e Cn, è stabilito nel massimo del 40%.

c. Altezza dei fabbricati in tutte le aree, misurato ai sensi dell'art. 13 R.E., escluse le aree residenziali Cn5 e Cn7 è stabilita a m 7,50 linea di gronda o m. 9,00 misurati ai sensi del citato art. 13 del R.E. se l'ultimo solaio dell'abitazione presenta andamento non orizzontale;

Per le aree residenziali nuovo impianto Cn5 e Cn7 l'altezza massima è stabilita in m. 4,50 misurata alla linea di gronda o m 6,00 misurati ai sensi del citato art. 13 del R.E. se l'ultimo solaio dell'abitazione presenta andamento non orizzontale.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto Cn5 e Cn7 dovrà essere posta attenzione alla compatibilità ambientale e verificata prima del rilascio del Permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998.

d. Piani fuori terra.

Per tutte le aree residenziali di completamento e di nuovo impianto, fatta eccezione delle aree residenziali Cn5 Cn7, viene stabilito un massimo di n. 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto (art. 15 R.E.);

Per le aree residenziali Cn5 e Cn7 viene stabilito massimo 1 piano fuori terra più 1 piano sottotetto (art. 15 R.E.).

e. Ammissibilità

- In tutte le aree “Cn”, ad eccezione delle aree Cn5 e Cn7, sono ammessi interventi di edificazione ad uso:

- residenziale;
- commercio al dettaglio in sede fissa con i limiti e modalità di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A., ai sensi della D.C.R. n 59-1083/2006, escluse le aree residenziali Cn5 e Cn7;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi di ristoro, somministrazione **al pubblico di** alimenti e bevande **ai sensi della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i.;**
- strutture ricettive e alberghiere;
- uffici e studi professionali;
- servizi sociali e attività di supporto alla persona;
- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, copisterie, sartorie, calzolai e altri simili);
- attività finanziarie, banche, assicurazioni, uffici postali;
- sedi istituzionali e rappresentative;
- strutture per il tempo libero.

Per le aree Cn5 e Cn7 sono ammesse esclusivamente le seguenti attività:

- residenziale;
- uffici e studi professionali.

Nelle stesse aree Cn5 e Cn7 non è ammessa l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

9 - L'edificazione nelle aree residenziale "Cn" dovrà sempre garantire che l'intervento avvenga su un lotto minimo di m² 600.

10 - Nelle aree residenziali di nuovo impianto non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.

11 - Condizioni di intervento per le aree "Cn2"

Gli interventi saranno esclusivamente ammessi con piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata con unica Convenzione relativa all'intera area e successivo permesso di costruire.

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.

L'area a servizi SV 35 in zona Cn2, per posizione, dimensione e caratteristiche dovrà avere funzione di fascia cuscinetto tra l'area residenziale Cn2 e l'area produttiva artigianale industriale D3.

Pertanto, non dovrà essere rilocalizzata, ma dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto di specie autoctona.

In essa potranno essere realizzate infrastrutture viarie se ritenute utili.

12 - Negli interventi di nuova edificazione a scopo residenziale deve essere destinata a parcheggio privato uno spazio pari a m² 1,00 ogni 10 m³ di consistenza edificata. Tale superficie deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione, anche al suo interno e comunque fuori dalla sede stradale.

Ai fini della verifica della disponibilità della superficie a parcheggio non possono essere conteggiate le autorimesse di pertinenza della costruzione e le rampe di accesso ai garages posti al piano seminterrato e/o interrato.

13 - Negli interventi di nuova edificazione il dislivello massimo raggiungibile tra la quota del marciapiede o del terreno sistemato al piede del prospetto dell'edificio che

fronteggia la strada e la quota del marciapiede posto a margine della strada, non può essere superiore a m. 0,80.

Art. 22 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali – generalità -

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

- Aree per impianti produttivi artigianali, industriali e commerciali esistenti e confermati (D);
- Aree per impianti produttivi artigianali, industriali di nuova edificazione (Dn);
- Impianti produttivi situati in zona impropria.

2 - Nelle aree di cui ai primi due casi, 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;
- residenza strettamente necessaria per la custodia, la sorveglianza e la continuità del ciclo produttivo. La Superficie Utile Lorda della residenza non può essere superiore al 30% della Superficie Utile Lorda dell'attività calcolata solo per i piani fuori terra, con un massimo di m^2 180. Fermo restando il limite dimensionale anzidetto il numero massimo di alloggi, consentito per ogni complesso produttivo, è di 2 unità.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20% una-tantum del volume residenziale;
- 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 nei limiti e modalità stabilite nell'art. 28 delle presenti N.T.A. e secondo le disposizioni di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/06 e fatte salve le strutture commerciali esistenti alla data di adozione del

presente preliminare di P.R.G.C. per le quali valgono le disposizioni dell'art. 15 c. 5 della citata D.C.R. 59-10831/2006..

- attività di commercio all'ingrosso secondo le disposizioni di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/06.
- **attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e nei limiti di cui all'art. 46 delle presenti N.T.A.**
- 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.

3 - I Piani Esecutivi Convenzionati vigenti ed in corso di ultimazione vengono confermati.

Per i limiti e le caratteristiche edificatorie si richiamano le norme del pre-vigente P.R.G.I. nei rispettivi P.E.C.

Al riguardo vale quanto detto e si richiamano le disposizioni fissate per il settore residenziale di cui all'art. 19, p.to 2 del presente volume.

4 - L'edificazione di strutture produttive artigianali ed industriali comporta la realizzazione di aree a verde piantumate con alberi di alto fusto per la costituzione di diaframmi verdi e rivolti al contenimento degli inquinamenti e a separazione delle contigue aree residenziali.

Art. 23 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento – “D”

1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistente e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con permessi di costruire singoli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione per edifici le cui destinazioni d'uso sono contemplate all'art. 22 comma 2.

2 - Ogni intervento dovrà essere verificato come segue:

- a) L'area coperta dagli edifici, in totale non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria e comunque non si dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria pari a $1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$, **fatta eccezione per l'area produttiva di completamento D1 il cui rapporto di copertura degli edifici produttivi viene elevato al 54,30% della superficie fondiaria mantenendo inalterato l'indice di utilizzazione fondiaria pari a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.**
- b) Altezza massima non dovrà essere superiore a m. 10, misurata al piano di imposta perimetrale della struttura portante del tetto (capriata). Altezze superiori potranno essere edificate solo per limitate e particolari sovrastrutture per impianti tecnologici; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza delle sovrastrutture oggetto di intervento, diminuita di m. 5;
- c) per ogni intervento di nuova edificazione dovrà essere reperita nel lotto edificando, all'esterno della recinzione, la superficie per servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Negli interventi di ampliamento dovrà essere assicurata la dotazione minima di servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. rapportata alla sola superficie oggetto di ampliamento;
- d) le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo sono sempre ammessi;
- e) per i 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 500 m^2 , fatti salvi le distanze dai confini e dalle strade.

- f) nessun accesso diretto dall'area produttiva Dn8 potrà essere autorizzato, sulla strada provinciale SP 41 e la viabilità per l'area produttiva Dn8 dovrà avvenire esclusivamente attraverso la Via 1° Maggio.

3 - L'area produttiva artigianale D8 viene regolamentata come segue:

- a) L'area produttiva D8.a manterrà la sua destinazione e le attività in essa operanti saranno regolamentate dal D.M. 05.02.1998 e s.m.i., così come richiamate alla lett. d) che segue.

Tale destinazione verrà mantenuta sino a quando le attività attualmente operanti nell'area manterranno la loro validità.

- b) L'area produttiva D8.b è disciplinata dalle disposizioni di cui al presente art. 23, commi 1 e 2 e dall'art. 22 delle N.T.A. in vigore.

- c) Nell'area produttiva D8.a potranno operare interventi strutturali, così come contemplato dallo stesso articolo 23, se l'intervento proposto risulta documentato e funzionale all'attività stessa.

- d) Nell'area produttiva D8a si potranno altresì ottemperare agli adeguamenti delle normative regolamentanti le attività operanti avvalendosi dei disposti di cui D.M. 05/02/1998 e s.m.i., nonché del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i., ampliando le attività di deposito compreso macchinari post-consumo, questi ultimi, non contenenti sostanze lesive dell'ozono stratosferico di cui alla Legge n. 549 del 1993 e comunque quanto ammesso dalle disposizioni nazionali e regionali in vigore.

- e) Nessun accesso diretto alla Strada Provinciale dall'area produttiva D8 potrà essere autorizzato. La viabilità dell'area produttiva D8 avverrà attraverso le strade secondarie che si immettono sulla viabilità esistente o che verrà programmata con specifici piani di adeguamento della viabilità comunale.

4 – In tutte le aree produttive di completamento D nei locali dismessi dalle attività in essi esercitate, è ammesso il recupero alla residenza e/o ad attività compatibili con le disposizioni di zona sino ad un massimo di m² 200 di superficie utile lorda.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche al perimetro dei muri della porzione di fabbricato da recuperare.

Art. 24 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali - Aree di nuova edificazione – “Dn”

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 e comunque non si dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 m²/m².

2 - La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge.

Trovandosi il Comune di Cervasca classificato come montano, la quantità minima è stabilita nel 10% della Superficie Territoriale, così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed il loro posizionamento verrà determinato in sede di approvazione del S.U.E, salvo determinati casi stabiliti dal P.R.G.C..

3 - Nelle aree “Dn” saranno ammessi impianti per attività:

- a) commerciali al dettaglio in sede fissa con i limiti e con le modalità di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A.;
- b) commerciali all'ingrosso;
- c) ristoro e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29.12.2006 e s.m.i.;
- d) stoccaggio prodotti al servizio del commercio;
- e) attività di cui al punto 2 dell'art. 22 delle presenti N.T.A.;
- f) distribuzione carburanti e servizi annessi.

4 - Le aree produttive artigianale ed industriali Dn dovranno garantire il distacco dalle zone residenziali con una protezione di verde infrapposta avente larghezze e dimensioni idonee a mantenere un clima acustico ai sensi del vigente Piano di zonizzazione acustica.

Art. 29 Aree destinate ad attività agricola “E”

1. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell’area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C.

2. Nelle aree destinate alla produzione agricola sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l’efficienza delle unità produttive.

A - Interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali

1 - I permessi di costruire per l’edificazione delle nuove abitazioni rurali possono essere rilasciate ai soggetti individuati all’art. 25 – comma 3 – della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 - Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali sono quelli individuati all’art. 25 – comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. Gli indici di densità edilizia fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto al momento della richiesta di permesso di costruire o poste in essere nell’ultima annata agraria.

3 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, definito dalla densità fondiaria, è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati inculti non produttivi e del lotto minimo asservito al costruendo fabbricato.

4 - Ai fini della definizione del volume edificabile, per le nuove abitazioni rurali, è ammessa l’utilizzazione di tutti i terreni dell’azienda in proprietà del soggetto avente titolo a proporre l’istanza di permesso di costruire o del suo nucleo familiare, anche non contigui, anche posti in altri Comuni. Nel caso di terreni posti in altri Comuni, la distanza ritenuta congrua dal centro aziendale è quella iscritta in un cerchio avente raggio di Km. 10.

5 - Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori deve essere vincolata a non edificandi, con atto trascritto nei registri di proprietà immobiliare.

6 - Le nuove costruzioni per abitazioni rurali sono ammesse solo in quanto la superficie dell'azienda in proprietà del soggetto avente titolo a proporre l'istanza di permesso di costruire o del suo nucleo familiare, sia tale da richiedere almeno 240 giornate lavorative convenzionali (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali mediante relazione asseverata di professionista abilitato) pari all'occupazione di un addetto all'azienda agricola.

7 - Ad ogni azienda agricola può corrispondere un'abitazione con un massimo di m^3 500.

8 - Qualora la consistenza aziendale sia tale da richiedere almeno 480 giornate lavorative convenzionali pari all'occupazione di due addetti, può essere consentita la realizzazione di una seconda abitazione a condizione che il secondo addetto possieda i requisiti di cui al comma 2 e disponga, a titolo di proprietà, di una quota della superficie aziendale tale da richiedere almeno 240 giornate lavorative convenzionali. In ogni caso ad ogni azienda agricola può corrispondere un massimo di due abitazioni con un massimo di m^3 1.000.

9 - L'altezza massima consentita per gli edifici di abitazione rurale è di m. 7,50 con il limite di due piani fuori terra.

10 - La distanza dai confini di proprietà non dovrà mai essere inferiore a m 5,00.

11 - La distanza minima da altre abitazioni sarà di m. 10, salvo costruzione in aderenza.

12 - La distanza minima da altre costruzioni di servizio all'attività agricola, eccetto le stalle, non dovrà mai essere inferiore a m. 10 nel caso di fabbricati staccati. Nel fabbricato di abitazione, possono essere inglobati, ai piani terreno e sotterranei volumi tecnici agricoli destinati a deposito attrezzi e/o scorte agricole. In questa ultima ipotesi i volumi tecnici agricoli non potranno essere in alcun modo comunicanti in modo diretto con la zona abitativa.

13 - La nuova edificazione potrà avvenire solo se viene individuato un lotto minimo d'intervento asservito alla costruzione non inferiore a m^2 800. Il rapporto di copertura di tale lotto non dovrà eccedere il 30%.

14 - Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali sono ammessi ove gli edifici abitativi eventualmente esistenti in azienda, di proprietà del nucleo familiare del soggetto che propone l'istanza di permesso di costruire, siano dichiarati non più idonei all'abitazione con perizia asseverata da libero professionista, e vengano destinati, con atto di impegno, ad usi accessori all'attività agricola (magazzini per scorte agricole, deposito attrezzi, attività agrituristiche, ...).

La vendita a terze persone o l'utilizzo da parte di propri familiari diretti degli edifici abitativi esistenti in azienda, non costituisce presupposto per poter realizzare una nuova abitazione rurale.

15 - Il rilascio del permesso di costruire per edifici di abitazione rurale è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile a servizio dell'attività agricola ed il pagamento di una sanzione di Euro 15.000,00 per l'inosservanza dell'impegno assunto, fatte comunque salve le altre sanzioni previste da leggi e normative diverse da quelle del P.R.G.C. L'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

B - Interventi sulle abitazioni rurali esistenti

1 - Sulle abitazioni rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento una-tantum perché contenuto entro il 20% della Superficie Utile Lorda esistente senza verifica dei parametri per la nuova edificazione, fatti salvi i limiti di altezza e le distanze dai confini e dai fabbricati.

Gli interventi anzidetti non devono comportare incremento del numero delle unità abitative.

Per eventuali ampliamenti che eccedano il 20% della Superficie Utile Lorda esistente si applicano i parametri per la nuova edificazione.

C - Attrezzature e infrastrutture per l'azienda agricola

1 - Le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti di edifici a servizio dell'attività agricola, eccetto i locali per allevamento di animali, dovranno rispettare un indice di utilizzazione territoriale dei terreni in proprietà, costituenti l'azienda, non superiore a $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con un minimo garantito, per ogni singola azienda, di 200 m^2 di Superficie Utile Lorda.

2 - Per gli insediamenti esistenti, che alla data di adozione del P.R.G.C. abbiano già esaurito la loro capacità edificatoria per attrezzature e infrastrutture per l'azienda agricola, è consentito un ampliamento una-tantum della Superficie Utile Lorda esistente nella misura massima del 20%.

3 - Fra le attrezzature ed infrastrutture per l'azienda agricola, realizzabili ai sensi dei commi precedenti, ci sono anche quelle per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

E' altresì ammessa l'utilizzazione di attrezzature e infrastrutture dell'azienda agricola, già esistenti, per insediare modeste attività dirette alla fornitura di beni e servizi, purché strettamente connesse con l'attività agricola.

4 - Le nuove costruzioni e/o gli adempimenti degli edifici a servizio dell'attività agricola dovranno rispettare le seguenti limitazioni: distanza dai confini m. 5,00, distanza da fabbricati di abitazione staccati m. 10,00; distanza da altri fabbricati aventi medesima destinazione m. 10,00, altezza massima m. 7,50.

5 - Il rilascio del permesso di costruire per attrezzature e infrastrutture per l'azienda agricola è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile a servizio dell'attività agricola, e l'impegno al pagamento di una sanzione di Euro 15.000,00 per l'inosservanza; fatte comunque salve le altre sanzioni previste da leggi e normative diverse da quelle del P.R.G.C.

L'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

D - Locali per allevamento e ricovero di animali

1 - Le nuove costruzioni per allevamento e ricovero animali sono ammesse solo se hanno carattere aziendale e cioè se l'azienda agricola ha la capacità di garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Il rapporto stabilito quale indice di auto-approvvigionamento alimentare per la determinazione del peso vivo massimo allevabile in un insediamento zootecnico è stabilito in ql. 40 di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, compreso nei confini comunali e nei comuni confinanti. I terreni siti nei comuni confinanti potranno essere considerati al fine del calcolo per auto-approvvigionamento alimentare con un limite massimo del 30% dei terreni in proprietà o in affitto condotti direttamente e siti nel Comune di Cervasca.

I terreni condotti in affitto verranno considerati utili per il conteggio dell'auto-approvvigionamento alimentare, purché venga prodotto contratto d'affitto della durata minima di anni 10, regolarmente registrato a favore dell'azienda che intende edificare nuove strutture aziendali.

2 - Nuove costruzioni per allevamenti di tipo intensivo, e cioè che superano il rapporto stabilito quale indice di auto-approvvigionamento alimentare, non sono ammesse su tutto il territorio agricolo produttivo.

3 - Le nuove costruzioni per allevamento e ricovero di animali, di carattere aziendale, di consistenza medio annuale: fino a 50 capi bovini equini e suini, fino a 2000 capi ovini, fino a 2000 capi avicoli, fino a 1000 capi cunicoli, dovranno rispettare le seguenti distanze:

- a) m. 100 dalle aree residenziali, ~~produttive ed anche dai confini dei comuni limitrofi~~;
- b) m. 50 dalle aree produttive;**
- c) m. 20 dai confini dei comuni limitrofi;**
- d) m. 50 dall'abitazione di altra proprietà preesistente, salvo riduzione a m. 20 con accordo scritto fra le parti, trascritto nei registri della proprietà immobiliare;
- e) m. 20 dall'abitazione del conduttore;
- f) m. 15 dai confini di proprietà.

Per consistenze medie annuali superiori a quelle indicate al punto precedente e per canili ed allevamenti cani:

- a) m. 300 dalle aree residenziali, produttive ed anche dai confini di comuni limitrofi;
- b) m. 100 dall'abitazione di altra proprietà preesistenti, salvo riduzione a m. 50 con accordo scritto fra le parti, trascritto nei registri della proprietà immobiliare;
- c) m. 20 dall'abitazione del conduttore
- d) m. 15 dai confini di proprietà

4 - Gli ampliamenti di stalle esistenti alla data di entrata di adozione del P.R.G.C., sono ammessi, fatta salva la verifica dell'indice di auto-approvvigionamento alimentare.

Qualora le stalle da ampliare siano poste a distanze inferiori a quelle prescritte, l'ampliamento è possibile senza però ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti.

5 - I paddoks all'aperto o coperti con tettoia, per la stabulazione del bestiame, sono ammessi nel rispetto delle distanze indicate ai commi precedenti.

6 - Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti, vanno verificati tutti i parametri di cui al presente articolo. La trasformazione va quindi assentita dal Comune.

7 - Le concimaie, i pozzetti, le vasche chiuse a tenuta stagna o i pozzi di raccolta liquame ed in genere tutti i depositi contenenti le deiezioni animali, per stalle di nuova costruzione, dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dall'abitazione del conduttore dell'allevamento: m. 20,00
- b) dall'abitazione di terzi: m. 50,00
- c) dai torrenti e dai fiumi: m. 50,00
- d) dai corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali): m. 50,00
- e) da strade pubbliche e spazi pubblici: m. 50,00
- f) dai confini di proprietà: m. 15,00.

8 - Le concimaie, i pozzetti, le vasche chiuse a tenuta stagna o i pozzi di raccolti liquami ed in genere tutti i depositi contenenti le deiezioni animali, per ampliamento di stalle esistenti, dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- a) dall'abitazione del conduttore dell'allevamento: m. 20,00
- b) dall'abitazione di terzi: m. 20,00
- c) dai torrenti e dai fiumi: m. 50,00
- d) dai corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali):
m. 50,00
- e) da strade pubbliche e spazi pubblici: m. 50,00
- f) dai confini di proprietà: m. 15,00.

9 - Le concimaie devono essere costruite con muretto di contenimento del letame almeno su tre lati, con platea di materiale impermeabile e con inclinazione verso il pozzetto di raccolta del liquame.

10 - Non sono ammesse le vasche a cielo aperto per lo stoccaggio del liquame.

11 - Tra le nuove costruzioni per allevamento e ricovero di animali e le aree residenziali e/o produttive di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di rilascio del permesso di costruire la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e altro fusto.

12 - Il rilascio del permesso di costruire per allevamenti e ricovero di animali è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile a servizio dell'attività agricola quale allevamento a carattere aziendale con indicazione del tipo di animali allevati, ed il pagamento di una sanzione di Euro 15.000,00 per l'inosservanza dell'impegno assunto, fatte comunque salve le altre sanzioni previste da leggi e normative diverse da quelle del P.R.G.C. L'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

E - Altri interventi ammessi nelle aree agricole produttive

E.1 - Impianti ad uso insilaggio di cereali e foraggi

1 - Nelle aree agricole produttive è ammessa la costruzione di impianti e strutture per l'insilaggio di cereali e foraggi i cui muri perimetrali non dovranno fuoriuscire più di m. **1,50** **3,00** dal piano di campagna.

2 - Sono ammessi i silos in trincea. In tal caso i muri perimetrali non dovranno superare i m. 3,00 di altezza totale e comunque non dovranno fuoriuscire più di m. **1,50** **3,00** dal piano di campagna.

3 - Le strutture e gli impianti di insilaggio dovranno essere posti ad una distanza minima di m. 20 dall'abitazione del conduttore, di m. 50 dall'abitazione di terzi e di m.5,00 dal confine di proprietà.

E.2 - Impianti e strutture florovivaistiche

1 - Nelle aree agricole produttive è ammessa la costruzione di impianti e strutture florovivaistiche configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Tali costruzioni dovranno rispettare un indice di utilizzazione territoriale dei terreni in proprietà, costituenti l'azienda, non superiore a $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3 - Per gli insediamenti esistenti, che alla data di adozione del P.R.G.C. abbiano già esaurito la loro capacità edificatoria, è consentito un ampliamento una-tantum della Superficie Utile Lorda esistente nella misura massima del 20%.

4 - Le nuove costruzioni o ampliamenti per impianti e strutture florovivaistiche dovranno rispettare le seguenti limitazioni: distanza dai confini m. 5,00, distanza da fabbricati di abitazione staccati m. 10,00; distanza da altri fabbricati aventi medesima destinazione m. 10, altezza massima m. 7,50.

5 - Il rilascio del permesso di costruire per impianti e strutture florovivaistiche è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile a servizio dell'attività agricola, ed il pagamento di una sanzione di Euro 15.000,00 per l'inosservanza dell'impegno assunto, fatte comunque salve le altre sanzioni previste da leggi e normative diverse da quelle del P.R.G.C. L'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare

E.3 - Attività agrituristiche

1 - Nelle aree agricole produttive sono ammesse le attività agrituristiche di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

2 - Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione del fondo.

3 - Per l'esercizio delle attività agrituristiche possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché gli interventi necessari per la fornitura di servizi igienici sanitari ai turisti dotati di tende o caravan (max ammesso 3 tende o caravan).

Non possono essere utilizzate nuove costruzioni per l'agriturismo.

4 - L'insediamento di attività agrituristiche è subordinato alla verifica della sussistenza delle principali opere di urbanizzazione: adeguato accesso viario, adeguato auto-approvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico o privato.

Deve essere altresì assicurato un idoneo sistema di smaltimento delle acque luride.

5 - Per l'insediamento di attività agrituristiche deve essere altresì assicurata una dotazione di aree a parcheggio privato nella misura di: m^2 50 ogni $100 m^2$ di superficie utile linda di pavimento per locali adibiti alla consumazione di pasti e bevande, di m^2 20 ogni tre posti letto per i locali di ospitalità.

6 - Il rilascio del permesso di costruire per attività agrituristiche è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per attività agrituristiche, e l'impegno al pagamento di una sanzione di Euro 15.000,00 per l'inosservanza, fatte comunque salve le altre sanzioni previste da leggi e normative diverse da quelle del P.R.G.C.

L'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

E.4 - Ambulatori di medicina veterinaria

1 - Nelle aree agricole produttive è ammessa la realizzazione di ambulatori di medicina veterinaria con annessi locali per la stabulazione degli animali sottoposti a terapia, nonché di alloggi di custodia.

La Superficie Utile Lorda della residenza non può eccedere i m² 180.

E.5 - Opere di urbanizzazione e impianti sportivi privati 1 - Nelle aree agricole produttive è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici pubblici esistenti.

2 - Sono altresì ammessi modesti impianti sportivi privati di pertinenza alle singole abitazioni e di esclusivo uso familiare (piscine, tennis, campi da bocce,...) purché non comportino strutture chiuse.

Art. 46 Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

Sul territorio, in tutte le aree omogenee individuate dal P.R.G.C. e dettagliatamente descritte dall'art. 28 p. 4 delle vigenti N.T.A., relativo all'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa, viene anche ammesso l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come previsto e disciplinato dalle L.R. n° 38 del 29.12.2006 e con le modalità, limitazioni e criteri adottati ed approvati dal Consiglio Comunale contestualmente alla relazione dei criteri per l'insediamento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Il volume delle presenti Norme Tecniche di Attuazione viene così integrato con la modifica dell'art. 14 e con l'inserimento del Regolamento di attuazione per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di seguito riportato.

1. Ambito di applicazione

Il Regolamento attuativo per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande opera sul territorio e viene applicato agli esercizi

che esercitano la loro attività su aree private e su aree pubbliche, queste ultime previo convenzionamento con l’Ente proprietario.

Il Regolamento stabilisce che per somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande deve intendersi la vendita ed il consumo, sul posto, da parte degli acquirenti con apposito servizio dei prodotti, nei locali dell’esercizio stesso o in aree al pubblico a tal fine attrezzate.

Stabilisce altresì che l’attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande al domicilio del consumatore ed in esercizi privati, trova la sua applicazione.

2. Finalità ed obiettivi

Si dà atto che le disposizioni nazionali e regionali sono operanti per le sotto indicate attività, così come precisato all’art. 8, c. 6 della L.R. 29.12.2006 n° 38 e cioè non sono soggette alle disposizioni di cui ai cc. 1, 2, 3 e 4 del citato articolo le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate:

- l. negli esercizi in cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, quando quest’ultima è prevalente, cioè nei casi in cui la superficie utilizzata per il suo svolgimento è pari almeno ai tre quarti della superficie complessiva a disposizione, esclusi i magazzini, i depositi, gli uffici e i servizi, e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è effettuata esclusivamente nei confronti di chi usufruisce a pagamento dell’attività di intrattenimento e svago. Non costituisce attività di intrattenimento, svago e spettacolo la semplice musica di accompagnamento e compagnia;**
- m. negli esercizi annessi ad alberghi, pensioni, locande o ad altri complessi ricettivi, limitatamente alle prestazioni rese agli alloggiati;**
- n. negli esercizi situati all’interno delle aree di servizio delle autostrade e strade extraurbane principali, sui mezzi di trasporto pubblico e all’interno delle stazioni dei mezzi di trasporto pubblico;**
- o. negli esercizi posti nell’ambito degli impianti stradali, di distribuzione carburanti, purché l’attività sia funzionalmente e logisticamente svolta in connessione con l’attività di distribuzione**

- carburanti da titolari di licenza di esercizio per la vendita di carburanti;
- p. al domicilio del consumatore;
 - q. nelle mense aziendali, purché esercitata in via diretta a favore dei propri dipendenti da amministrazioni, enti o imprese pubbliche;
 - r. nei circoli e associazioni aderenti ad enti od organizzazioni nazionali le cui finalità assistenziali sono riconosciute dal Ministero dell'Interno, di cui all'articolo 2 del D.P.R. 235/2001;
 - s. in scuole, ospedali, comunità religiose, stabilimenti delle forze dell'ordine, caserme, strutture d'accoglienza per immigrati e rifugiati ed altre strutture similari di accoglienza o sostegno, case di cura, case di riposo, asili infantili;
 - t. all'interno di sale cinematografiche, musei, teatri, sale da concerto, complessi sportivi e simili, limitatamente ai fruitori delle attività stesse;
 - u. negli esercizi situati in immobili aventi caratteristiche turistico-ricettive, di proprietà di enti pubblici, utilizzati ai fini della valorizzazione del patrimonio enogastronomico, culturale e turistico locale. La gestione di tali esercizi è affidata direttamente dall'ente proprietario dell'immobile nel rispetto dei requisiti professionali e morali previsti dalla normativa vigente;
 - v. negli altri casi disposti dalla Giunta Regionale, sentita la competente commissione consiliare.

3. Esclusioni, limitazioni e deroghe

Sono inoltre escluse dall'applicazione del Regolamento le autorizzazioni temporanee rilasciate in occasione di fiere, feste ed altre riunioni straordinarie di persone.

Il Comune potrà rilasciare autorizzazioni in deroga ai presenti criteri, a richiedenti naturalmente in possesso dei requisiti morali e professionali di cui agli artt. 4 e 5 della citata L.R. 38/2006.

L'Amministrazione Comunale valutato ogni singolo caso, potrà limitare o vietare l'insediamento dell'esercizio per motivi palesi di ordine pubblico, sicurezza

stradale, alterazione dei caratteri naturali dei luoghi, decoro dell'ambiente, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico.

4. Zonizzazioni Territoriali

L'insediamento di attività esercenti somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande precise all'art. 1, può avvenire nelle aree omogenee urbanistiche individuate dal P.R.G.C..

L'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è ammesso in tutte le aree omogenee del P.R.G.C., così come e dove sono ammesse le attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

Pertanto, nelle aree elencate all'art. 28, p.to 4 delle N.T.A. per la gestione del P.R.G.C. relativamente agli esercizi del commercio al dettaglio in sede fissa sono anche ammessi insediamenti di esercizio per attività di somministrazione alimenti e bevande secondo le seguenti prescrizioni, limitazioni e divieti.

Per le aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche o Centro Storico A valgono le seguenti disposizioni:

1. In tutte le aree A o Centro Storico sono ammessi insediamenti di attività esercenti la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
2. L'insediamento dovrà avvenire in locali già predisposti i cui interventi siano stati condotti nel rispetto delle disposizioni richiamate all'art. 11, e 16 delle N.T.A. per la gestione del P.R.G.C. e dell'art. 32 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
3. Nei locali inseriti in fabbricati dichiarati storici che costituiscono testimonianza storica culturale tradizionale ai sensi della L.R. 14.03.1995 n° 34, si stabilisce che per gli arredi, la conformazione degli spazi interni, le vetrine ed ogni altro elemento di decoro, meritevoli di tutela stabiliti in sede di esame ai sensi della L.R. n. 32 del 01.12.2008, potrà essere imposto un vincolo di destinazione d'uso al fine di evitarne lo snaturamento.
4. Nella Frazione di S. Michele non saranno consentite le attività di somministrazione non assistita in quanto territorio di particolare pregio storico-ambientale.

Per le aree residenziali a capacità insediativa edilizia esaurita B valgono le seguenti disposizioni:

Nelle aree B o area residenziale a capacità di utilizzazione fondata esaurita, posizionate generalmente a confine con le aree del Centro Storico, sono ammessi insediamenti di esercizi per attività di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande con le stesse modalità, prescrizioni e limitazioni richiamate nel precedente punto A relativi all'area A o Centro Storico e descritti dal n. 1 al n. 3 compresi.

Nell'area B valgono le disposizioni dei punti 5, 6 e 7 seguenti.

5. Fabbisogno di parcheggi

Il fabbisogno dei parcheggi è standard, relativi agli esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande per il rilascio di nuove autorizzazioni o di ampliamento dei locali di esercizi esistenti e limitatamente alla sola parte ampliata, o oggetto di cambio di destinazione d'uso dei locali, viene stabilito dall'art. 14 p. 7 delle N.T.A..

6. Monetizzazione aree a servizi

Al fine di consentire l'ubicazione di esercizi di somministrazione anche in aree di particolare concentrazione urbana edificata viene ammessa la "monetizzazione" della superficie corrispondente al fabbisogno.

7. Orario di apertura degli esercizi

L'orario di apertura e di chiusura, i turni e le ferie degli esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande seguono le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. n° 38/2006.

Le disposizioni non si applicano agli esercizi di cui all'art. 8, c. 6 della L.R. n° 38/2006, nonché alle associazioni e circoli di cui al D.P.R. 235/2001.

Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico hanno facoltà di osservare giornate di riposo settimanale, fatto salvo l'obbligo di comunicazione al pubblico.

8. Orario di carico e scarico merci e regolamentazione della sosta

L'Amministrazione Comunale come previsto dall'art. 26 della D.C.R. n° 563-13414/99, regolamentereà se necessario, l'orario di carico e scarico e la sosta dei veicoli sul suolo pubblico al fine di evitare lo sviluppo e l'incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

9. Pubblicità dei prezzi

La pubblicità dei prezzi è regolamentata dall'art. 18 della L.R n° 38/2006.

10. Nuove aperture di esercizi, trasferimenti di sede, ampliamenti delle superfici di somministrazioni e sub-ingressi.

a. Nuove aperture di esercizi

L'apertura di nuovi esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, sono soggette all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio.

L'istanza di autorizzazione della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dovrà soddisfare ai requisiti richiamati dagli artt. 4 e 5 della L.R. n° 38/2006 e seguirà le procedure stabilite dagli artt. n° 9, 10, 11 e 18 della L.R. n° 38/2006.

Viene richiamata l'attenzione alle disposizioni di cui all'art. 7 della citata L.R. n° 38/2006, ed in particolare al c. 6 del citato articolo per quanto attiene alle comunicazioni che il titolare dell'esercizio ha l'obbligo di eseguire.

Inoltre, ogni modifica ai locali dovrà essere preceduta da opportuna segnalazione e documentazione ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

Vengono richiamate le disposizioni impartite con la D.G.R. n° 85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. relativamente agli indirizzi dati dalla Regione Piemonte.

Dovrà essere prodotta autocertificazione nella quale si dichiari la sorvegliabilità dei locali di pubblico esercizio ai sensi del D.M. 17.12.1992 n° 564.

Dichiarazione attestante i requisiti dei locali in materia di sicurezza pubblica previsti dalle normative specifiche vigenti, prevenzione incendi, igiene e sanità nonché l'agibilità sotto l'aspetto edilizio-urbanistico.

b. Trasferimenti di sede

Il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche sono soggette all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune.

La documentazione a corredo dell'istanza ed i requisiti risultano quelli espressamente richiamati al precedente punto a.

c. Ampliamenti delle superfici di somministrazioni

L’ampliamento delle superfici di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche, è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell’art. 12 della L.R. 38/2006.

Il richiedente dovrà inoltre dichiarare di aver ottemperato a tutte le prescrizioni in materia edilizia, urbanistica, sicurezza, prevenzione incendi, igiene e sanitaria e le disposizioni di sorveglianza dei locali.

Sono fatte salve le disposizioni richiamate al precedente punto a.

d. Sub-ingressi

I sub-ingressi della gestione di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico in dipendenza di atti tra vivi od a causa di morte, determina il trasferimento dell’autorizzazione all’avente causa.

Il Comune verificherà le effettive condizioni del trasferimento dell’attività e verificherà altresì che il sub-entrante sia in possesso dei requisiti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 38/2006.

Nel caso di sub-ingresso per causa di morte, se il sub-entrante non è in possesso dei requisiti professionali di cui all’art. 5 della L.R. 38/2006 e fermo restando i requisiti di cui all’art. 4 della L.R. 38/2006 citata può continuare nell’esercizio dell’attività a mesi 18 dalla morte del titolare, in attesa di acquisire i requisiti e salvo proroga per causa di forza maggiore.

Il sub-entrante è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell’art. 13 della L.R. 38/2006 e non implica il rilascio di una nuova autorizzazione.

11. Regolazione delle aree di sosta e verifica di impatto sulla viabilità

La valutazione di impatto sulla viabilità è obbligatoria per gli esercizi di somministrazione superiore a m² 80 ed è richiesta nel caso di ampliamento di superficie.

La valutazione di impatto sulla viabilità è esclusa nelle aree omogenee A o centri storici, nelle realtà minori a rischio desertificazione, in caso di trasferimento nel medesimo addensamento o localizzazione commerciale.

La relazione di valutazione dovrà essere eseguita da professionista abilitato.

Il Comune, in funzione delle caratteristiche dell’esercizio, considerata la posizione rispetto alle strade, al flusso viario, al traffico ordinario, potrà richiedere

la citata verifica di impatto sulla viabilità ai sensi dell'art. 9 della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

12. Decoro delle strutture

Il Comune valuterà caso per caso la possibilità di limitare l'esercizio delle attività di somministrazione anche non assistita, in prossimità dei beni culturali, ambientali e paesaggistici e in parti più estese e di particolare pregio, previa motivazione che le attività stesse o per modalità di fruizione, danneggino il valore storico-ambientale e paesaggistico della zona considerata. Quanto sopra in osservanza alle disposizioni di cui all'art. 11 della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

Qualora l'esercizio di somministrazione venga ad insediarsi in contesti paesaggistici di particolare pregio, sottoposti a vincolo paesistico – ambientale o storico-architettonico occorre la dimostrazione, con relazione asseverata, che sono state rispettate le norme del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*.

13. Barriere architettoniche

Per interventi di nuova apertura di esercizi, di trasferimenti di sede, previo cambio di destinazione d'uso dei locali e nel caso di ampliamento di superficie occorre documentare con relazione asseverata corredata da planimetrie e sezioni attestanti l'assenza di barriere architettoniche che impediscono o rendono difficoltosa la fruizione dell'esercizio di somministrazione da parte dei diversamente abili in ottemperanza della Legge 13/89, fatto salvo quanto diversamente previsto dai Regolamenti Comunali.

14. Revoche

Il Responsabile del Servizio dispone la revoca dell'autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei casi previsti dall'art. 16 della L.R. 38/2006.

Nel caso di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande soggette a D.I.A., invece della revoca dell'autorizzazione, è disposto il divieto di prosecuzione dell'attività, così come meglio precisato all'art. 14 della D.G.R. del 08.02.2010 n° 85-13268.

15. Sanzioni

Le sanzioni come previste dall'art. 21 della L.R. n° 38/2006.

16. Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa integrale rinvio alle disposizioni statali, regionali vigenti ed in particolare alla L.R. 26.12.2006 n° 38 e successivi indirizzi di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 ed ai regolamenti locali in vigore.

Le modifiche e gli adeguamenti a nuove disposizioni di legge non costituiranno variante al presente Regolamento per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Esse si intenderanno accolte e operanti a tutti gli effetti.

SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

AREE RESIDENZIALI
ESISTENTI CON CARATTERI-
STICHE STORICHE.

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

SAN MICHELE
A3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 2.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 12.579.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.
- **P.d.R. 4a** Superficie Territoriale m² 1.224;
Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.700;
- Rapporto di copertura fondiario massima 50%;
- Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;
- Le superfetazioni dovranno essere demolite;
- Distanza minima fra i fabbricati m. 3;
- E' ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero;
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare le aree a servizio.

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria: preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire

Interventi con D.I.A.

Interventi con Piani di Recupero individuati o da individuare.

- Incremento di superficie utile linda del 20% per edifici esistenti non vincolati, con un massimo di m³ 100 per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI CON CARATTERI- STICHE STORICHE.

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

CONCENTRICO A4

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 5.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 28.520.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.
- P.d.R. 1a Superficie Territoriale m² 1.565,
Volumetria massima recuperabile m³ 2.400
- P.d.R. 2a Superficie Territoriale m² 976,
Volumetria recuperabile pari all'esistente

In entrambi i Piani di Recupero sono ammessi:

- cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza.
- altezza fronti fabbricati pari a quelli esistenti.
- piani fuori terra: n° 2 + 1 sottotetto
- Rapporto di Copertura fondiario: 50%.
- Le superfetazioni dovranno essere demolite.
- P.d.R. 3a Superficie Territoriale m² 1.263
Volumetria massimo recuperabile alla residenza m³ 2.300

Sono ammessi:

- piani fuori terra: n° 2 + 1 sottotetto
- Rapporto di Copertura fondiario: 50%.
- Le superfetazioni dovranno essere demolite
- Distanza fra fabbricati m 3
- Distanza dai confini m 3 (art. 905 c.c.)
- L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di monetizzare le aree a servizi. E' ammessa la rilocalizzazione, nell'ambito del Piano di Recupero, dei volumi relativi a fabbricati privi di vincoli. Per ogni intervento è prescritto l'assolvimento delle prescrizioni di cui all'art. 38 , punto 7 lett. d) della Classe di pericolosità geomorfologica.

- **P.d.R. 5a Superficie Territoriale m² 183**
- **Volumetria massima recuperabile alla residenza m³ 1.250;**
- **Rapporto di copertura fondiario massima 50%;**
- **Piani fuori terra n° 2 + 1 piano sottotetto;**
- **Le superfetazioni dovranno essere demolite;**
- **Distanza minima fra i fabbricati m. 3;**
- **E' ammessa la rilocalizzazione dei fabbricati nell'ambito del perimetro del Piano di Recupero.**
- **L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di poter monetizzare le aree a servizio.**

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con permesso di costruire
- Interventi con D.I.A.
- Interventi con Piani di Recupero individuati o da individuare.
- Incremento di superficie utile lorda del 20% per edifici esistenti non vincolati, con un massimo di m³ 100 per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	ART. 15 ART. 20 N.T.A. N.T.A.	SAN DEFENDENTE Cn2
--	--	-------------------------------------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti residenti : n° 138.=
- volumetria complessiva prevista : m³ 12.438.=
- superficie territoriale totale : m² 20.730.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio, artigianato di servizio non nocivo e non molesto, strutture ricettive e di ristoro, uffici e studi professionali, servizi sociali, attività di supporto alla persona, attività finanziarie (banche, assicurazioni, ecc.) sedi istituzionali e di rappresentanza, strutture per il tempo libero..
- SUE 3.r Superficie Territoriale: m² 20.730

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica territoriale : m³/m² 0,60
- rapporto di copertura : 40% del lotto
- altezza massima : m. 7,50 dalla linea di gronda e m 9,00 ai sensi art. 13 R.E.
- piani fuori terra : n. 2 oltre n. 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permessi di Costruire previa approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

- L'edificazione dovrà garantire l'intervento su un lotto minimo di m² 600.
- In presenza di S.U.E. e/o E.C.O. dovrà essere rispettata la dotazione minima di servizi prevista dall'art. 14 delle N.T.A.
- Non è ammessa la costruzione di nuovi bassi fabbricati.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti N.T.A.
- L'area a servizi SP 35 con funzione di barriera acustica non può essere rilocalizzata e **dovrà garantire la messa a dimora di alberature ad alto fusto tali da assolvere a detta funzione.**
- La porzione di ex-fabbricato produttivo esistente all'interno dell'ambito potrà essere recuperata a fini residenziali solo se valutata all'interno dello studio, complessivo dell'ambito stesso, sia per gli aspetti di inserimento ambientale, architettonico-compositivi che per gli aspetti quantitativi.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	ART. 15 ART. 19 N.T.A. N.T.A.	CONCENTRICO Cn10
--	--	---------------------

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 439.=
- cubatura prevista : m³ 39.630.=
- superficie territoriale : m² **66.052-68.170.=**
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio, artigianato di servizio non nocivo e non molesto, strutture ricettive e di ristoro, uffici e studi professionali, servizi sociali, attività di supporto alla persona, attività finanziarie (banche, assicurazioni, ecc.) sedi istituzionali e di rappresentanza, strutture per il tempo libero..
- SUE 16.r Superficie Territoriale : m² 25.678.=
- SUE 17.r Superficie Territoriale : m² **34.419-36.537.=**
- SUE 18.r Superficie Territoriale : m² 5.955.=

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica territoriale : m³/m² 0,60
- rapporto di copertura : 40% del lotto
- altezza massima : m. 7,50 dalla linea di gronda e m 9,00 ai sensi art. 13 R.E.
- piani fuori terra : n. 2 oltre n. 1 piano sottotetto
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire previa approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi

- L'edificazione dovrà garantire l'intervento su un lotto minimo di m² 600.
- In presenza di S.U.E. e/o E.C.O. dovrà essere rispettata la dotazione minima di servizi prevista dall'art. 14.
- Non è ammessa la costruzione di nuovi bassi fabbricati.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 22 ART. 23 N.T.A. N.T.A.	SAN DEFENDENTE D 1
--	--	-------------------------------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 102.4741-12.545=
- superficie territoriale : m² 220.944-264.144.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli con conservazione e stoccaggio. 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 180 m². Il numero massimo di alloggi consentito per ogni unità produttiva è di 2 unità. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

E.C.O. 4p Superficie Territoriale = m² 204.504

E.C.O. 5p Superficie Territoriale = m² 55.977

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di utilizzazione fondiaria : 1,00 m²/m²
- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire

Interventi con D.I.A..

Permesso di Costruire Convenzionato – E.C.O. – art. 49, L.R. 56/77

- Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	ART. 22 ART. 23 N.T.A. N.T.A.	SAN DEFENDENTE D 5
--	--	-------------------------------------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 2.=
- superficie coperta prevista : m² 9.378.10.128=
- superficie territoriale : m² 46.796. 47.983=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli con conservazione e stoccaggio. 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 180 m². Il numero massimo di alloggi consentito per ogni unità produttiva è di 2 unità. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di utilizzazione fondiaria : 1,00 m²/m²
- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con Permesso di Costruire

Interventi con D.I.A..

- Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 22
ART. 23
N.T.A.
N.T.A.

**S. DEFENDENTE
D 12**

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 4.=
- superficie coperta prevista : m² 14.875-**5.095.=**
- superficie territoriale : m² 71.445-**76.924.=**
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli con conservazione e stoccaggio. 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 180 m². Il numero massimo di alloggi consentito per ogni unità produttiva è di 2 unità. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio.
- ECO 2.p Superficie Territoriale : m² 66.882-**72.361.=**

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di utilizzazione fondiaria : 1,00 m²/m²
- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 31 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato – E.C.O. – art. 49, c. 5, L.R. 56/77

- Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 delle presenti NTA.

AREE A SERVIZI PUBBLICI

ART. 14
N.T.A.**CONCENTRICO
S 10****A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : m³ secondo le esigenze
- superficie territoriale : m² 3.018.=
- destinazioni d'uso ammesse :edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 35 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 31 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permessi di costruire
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.
L'area a servizi SP 128 con funzione di barriera acustica non può essere rilocalizzata e **dovrà garantire la messa a dimora di alberature ad alto fusto tali da assolvere a detta funzione.**
- E' ammessa l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi dell'art. 28 delle presenti N.T.A. solo ed esclusivamente se convenzionati con il Comune.

AREE A VERDE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
--

ART. 33 N.T.A.

E 1 – E 2 – E 3 – E 4 – E 5 E 6 – E 7 – E 8 – E 9 – E 10 E 12 – E 16 – E 17 – E 18 E 23
--

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti (in tutte le zone)	: n°	5.=
- superficie territoriale zona E 1 – S. BERNARDO	: m ²	11.782.=
- superficie territoriale zona E 2 – S. DEFENDENTE	: m ²	50.163.=
- superficie territoriale zona E 3 - S. CROCE	: m ²	181.392.=
- superficie territoriale zona E 4 – S. CROCE	: m ²	85.319.=
- superficie territoriale zona E 5 – S. CROCE	: m ²	10.393.=
- superficie territoriale zona E 6 – S. CROCE	: m ²	35.997.=
- superficie territoriale zona E 7 - CONCENTRICO	: m ²	29.073.=
- superficie territoriale zona E 8 - CONCENTRICO	: m ²	54.699-52.146.=
- superficie territoriale zona E 9 - CONCENTRICO	: m ²	121.380.=
- superficie territoriale zona E 10 - CONCENTRICO	: m ²	51.271.=
- superficie territoriale zona E 12 - CONCENTRICO	: m ²	64.859.=
- superficie territoriale zona E 16 – S. CROCE	: m ²	27.407.=
<hr/> - superficie territoriale zona E 17 – S. DEFENDENTE	: m ²	<hr/> 1.541.=
- superficie territoriale zona E 18 – S. DEFENDENTE	: m ²	15.220.=
- superficie territoriale zona E 23 – S. CROCE	: m ²	426.971.=
- destinazioni d'uso ammesse		:interventi di cui all'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria	preesistente
- rapporto di copertura	preesistente
- altezza massima	preesistente
- distacchi dai confini	art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade	art. 35.T.A.
- distacchi dagli edifici	art. 31 N.T.A.
tipologie	

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permessi a costruire o D.I.A..
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Ampliamento una tantum della Superficie Utile Lorda dei fabbricati ad usi abitativi, nella misura massima del 20% di quella esistente

AREA AGRICOLA

ART. 29
N.T.A.

E

A) Caratteristiche dell'area

- superficie territoriale : m² **40.337.275-10.321.118.=**
- abitanti previsti (in tutta l'area) : n° **17.=**
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria preesistente
- rapporto di copertura fondiaria 30%
- altezza massima 7,50 alla linea di gronda
- distacchi dai confini art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 35.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 31 N.T.A.
- tipologie

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A..
- Ampliamento una tantum della Superficie Utile Lorda dei fabbricati ad usi abitativi, nella misura massima del 20% di quella esistente

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 IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
Cn1 – S.U.E. 1.r	1 *		2.425 *	2.425 *			2.425 *		
Cn1 – S.U.E. 2.r	2		1.392	1.392			1.392		
	3		2.308	2.308				2.308	
C1	4	618		618				618	
	5	595		595		595			
	6	265		265		265			
C1 – S.U.E. 0.r U.L.	7	200		200			200		
	8	2.200		2.200				2.200	
	9	600		600			600		
S1	10	654		654				654	
	11	4.797		4.797			4.797		
S2	12	3.086		3.086				3.086	
	13	1.226		1.226		1.226			
C2	14	186		186				186	
	15	898		898		898			
	16	583		583			583		

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALIDestinazioni e superfici sono espresse in m²)**così distribuite:**

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2	17	583		583		583			
	18	228		228				228	
	19	310		310				310	
	20	222		222				222	
	21	115		115				115	
	22	5.155		5.155	5.155				
	23	611		611				611	
	24	796		796				796	
	25	4.542		4.542		4.542			
	26	2.627		2.627			2.627		
C2 – S.U.E. 4.r U.L.	27		4.774	4.774	4.774				
	28	1.562		1.562				1.562	
	29	3.000		3.000				3.000	
	30	1.933		1.933			1.933		
C2 – S.U.E. 25.r U.L.	31	1.600		1.600				1.600	
	32	823		823			823		

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2 – S.U.E. 4.r U.L.	33	2.201		2.201			2.201		
Cn2 – S.U.E. 3.r	35		3.450	3.450			3.450	3.450	
C2 – S.U.E. 5.r U.L.	36	765		765				765	
Cn3 – S.U.E. 6.r	38 *		5.650 *	5.650 *	5.650 *				
C3	39	320		320			320		
	40	112		112			112		
	41	299		299				299	
	42	2.238		2.238			2.238		
C3 – S.U.E. 27.r	43		3.398	3.398		3.398			
C3 – S.U.E. 26.r	44		1.661	1.661			1.661		
	45		3.688	3.688			3.688		
C4	49 *		625 *	625 *			625 *		
C7 – S.U.E. 7.r U.L.	50	580		580			580		
	51	300		300				300	

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALIDestinazioni e superfici sono espresse in m²)**così distribuite:**

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C7 – S.U.E. 7.r U.L.	52	220		220				220	
	53	370		370			370		
	54	361		361				361	
	55	1.032		1.032				1.032	
	56	330		330			330		
	58	11.134		11.134			11.134		
	59	1.566		1.566		1.566			
	60	6.492		6.492				6.492	
	61	1.260		1.260				1.260	
	62	2.263		2.263	2.263				
S3	63	10.439		10.439			10.439		
C7 – S.U.E. 8.r U.L.	64	1.092		1.092				1.092	
	65	519		519				519	
Cn5 – S.U.E. 9r	66 *		700 *	700 *	700 *				
Cn6 – S.U.E. 10r	67 *		3.325 *	3.325 *			3.325 *		

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C9	68 *		400 *	400 *	400 *				
Cn7 – S.U.E. 12r	69 *		2.175 *	2.175 *				2.175 *	
S4	70	3.711		3.711		3.711			
	71	372		372				372	
	72	565		565				565	
	73		3.306	3.306			3.306		
S6	74	1.121		1.121		1.121			
S5	75	165		165		165			
A3	76	676		676				676	
	77	1.388		1.388		1.388			
C8 – S.U.E. 24.r U.L.	78	464		464				464	
	79	444		444				444	
	80	368		368				368	
Cn11	81 *	166*		166*				166*	
C 11 – S.U.E. 14.r U.L.	82	426		426				426	

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
Cn9 – S.U.E. 15.r	84 *		1.275 *	1.275 *				1.275 *	
Cn10 – S.U.E. 16.r	85 *		4.275 *	4.275 *				4.275 *	
Cn10 – S.U.E. 17.r	86 *		5.725 *	5.725 *			5.725 *		
Cn10 – S.U.E. 18.r	87 *		975 *	975 *			975 *		
Cn11 – S.U.E. 20.r	89		6.140	6.140		6.140			
	90		691	691			691		
C12 – S.U.E. 21.r U.L.	92		909	909				909	
	93		1.059	1.059				1.059	
C11 – S.U.E. 22.r U.L.	95		1.584	1.584			1.584		
	96 *		2.891 *	2.891 *				2.891 *	
C6	97 *		1.550 *	1.550 *			1.550 *		
S8	98	2.510		2.510				2.510	
	99	4.698		4.698		4.698			

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
A4	100		3.294	3.294				3.294	
	101		9.777	9.777		9.777			
	102		4.585	4.585			4.585		
	103		1.080	1.080			1.080		
	105		18.880	18.880			18.880		
	106		5.203	5.203			5.203		
C11	108	1.244		1.244		1.244			
	109	2.066		2.066		2.066			
	110	203		203				203	
	112	349		349				349	
	113	782		782			782		
	114	4.209		4.209		4.209			
	115	1.939		1.939	1.939				
	116	2.006		2.006			2.006		
	117	155		155			155		

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C12	118	166		166				166	
	119		1.185	1.185	1.185				
	120	1.262		1.262				1.262	
	121	4.450		4.450		4.450			
	122	396		396				396	
	123	3.149		3.149				3.149	
	124	490		490		490			
	125	5.950		5.950	5.950				
	126		7.776	7.776	7.776				
S10	127	430		430				430	
	128		3.018	3.018		3.018		3.018	
SA	135	3.155		3.155		3.155			
S4	136		2.554	2.554		2.554			
C 14	137		431	431				431	
	138		434	434				434	

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
C2	139		404	404			404		
	140		1.475	1.475		1.475			
C11	141		138	138				138	
S7	142		3.200	3.200		3.200			
TOTALE		133.383	129.760	263.143	35.767	62.916	105.797-99.329	58.663-65.131	

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

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE PRODUTTIVE

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
Dn1 – S.U.E. 1.p	1		1.805 *	1.805 *					1.805 *
D12 – E.C.O. 2p	2	302-1.349		302-1.349					302-1.349
D1 – E.C.O. 5p	3a	2.709-1.626		2.709-1.626					2.709-1.626
D1 – E.C.O. 4p	3b	1.012		1.012					1.012
D1 – E.C.O. 4p	4	9.544-3.925		9.544-3.925					9.544-3.925
D1 – E.C.O. 5p	5*		4.430-1.165 *	4.430-1.165 *					4.430-1.165 *
D1 – E.C.O. 4p	6	3.704-2.721		3.704-2.721					3.704-2.721
D1 – E.C.O. 5p	7	539	4.282	4.282-539					4.282-539
D12	8*		414 *	414 *					414 *
D2 – ECO 1.p	9*		214 *	214 *					214 *
D3	10*		6.583 *	6.583 *					6.583 *
Dn3 - SUE 3p	11*		2.281 *	2.281 *					2.281 *
Dn3 - SUE 4p-UL	12*		2.882 *	2.882 *					2.882 *
Dn3 - SUE 5p-UL	13	656		656					656
	14	656		656					656
Dn3 - SUE 6p	15*		4.645	4.645					4.645

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE PRODUTTIVE

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)

così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D4	16 *		3.201 *	3.201 *					3.201 *
Dn8 – S.U.E. 8p	17 *		2.800 *	2.800 *					2.800 *
D5	18	1.202		1.202					1.202
“	19	4.417-1.349		4.417-1.349					4.417-1.349
“	20 *		973-1.092 *	973-1.092 *					973-1.092 *
D6	22 *		2.053 *	2.053 *					2.053 *
D7	23 *		1.633 *	1.633 *					1.633 *
Dn8	24 *		620 *	620 *					620 *
D8	25 *		336 *	336 *					336 *
“	26 *		3.000 *	3.000 *					3.000 *
D9	29	167		167					167
“	30	288		288					288
“	31	234		234					234

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE PRODUTTIVE

Destinazioni e superfici sono espresse in m²)così distribuite:

ZONA	AREA N°	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	SI	SC	SV	SP	SZ
D9	32	627		627					627
„	33		2.248	2.248					2.248
„	34 *		1.718 *	1.718 *					1.718 *
D1 - E.C.O. 4.p	35	1.836	3.508*	3.508*1.836					3.508*1.836
D10	36	300		300					300
									5.499
D12 - E.C.O. 2p	37 *	5.706	5.499	5.4995.706					5.706
D13	38		377	377					377
S9	39		4.732	4.732					4.732
D1 E.C.O. 4p	40		6.487	6.487					6.487
D1 E.C.O. 4p	41	131		131					131
D1 E.C.O. 5p	42	1.201		1.201					1.201
D1	43	1.433		1.433					1.433
D1 E.C.O. 4p	44	316		316					316
D1 E.C.O. 4p	45	700		700					700
D1 E.C.O. 4p	46	176		176					176
D1 E.C.O. 4p	47*		432*	432*					432*
TOTALE		21.806	28.150	54.234	51.327	76.040	79.477	/	/
								/	/
								76.040	79.477

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

TABELLE AREE RESIDENZIALI - Situazione modificata

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA	VOLUMI EDIFICATI m ³	VOLUMI DA EDIFICARE m ³	TOTALE VOLUMI m ³	SUPERFICIE TERRITORIALE m ²	SUPERFICIE TERR. RESIDUA m ²	INDICE TERRIT. DI PROGETTO m ³ /m ²	SUPERFICIE FONDIARIA m ²	INDICE FOND. DI PROGETTO m ³ /m ²
A 1	7.926	0	7.926	2.713	2.713	esistente	2.713	esistente
A 2	18.495	0	18.495	11.848	11.848	esistente	10.438	esistente
A 3	14.439	0	14.439	12.579	12.579	esistente	9.472	esistente
A 4	30.709	0	30.709	28.520	27.486	esistente	20.181	esistente
B 1	17.958	0	17.958	10.437	10.437	esistente	9.514	esistente
B 6	1.015	0	1.015	1.417	1.417	esistente	1.417	esistente
C 1	55.513	104	55.617	85.530	85.530	/	69.521	0,80
C 2	227.342	8.036	227.342	272.485	272.485	/	199.109	0,80
C 3	55.043	19.535	74.578	90.901	90.901	0,60	74.799	0,80
C 4	11.235	2.157	13.392	17.365	17.365	/	16.740	0,80
C 6	18.309	4.388	22.697	32.572	32.572	/	28.371	0,80
C 7	164.135	0	164.135	223.068	223.068	/	177.480	0,80
C 8	7.742	724	8.466	13.257	13.257	/	10.582	0,80
C 9	4.228	0	4.228	5.976	5.976	/	5.293	0,80

ZONA	VOLUMI EDIFICATI m ³	VOLUMI DA EDIFICARE m ³	TOTALE VOLUMI m ³	SUPERFICIE TERRITORIALE m ²	SUPERFICIE TERR. RESIDUA m ²	INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO m ³ /m ²	SUPERFICIE FONDIARIA m ²	INDICE FONDIARIO DI PROGETTO m ³ /m ²
C 11	163.850	0	163.850	231.539	225.979	come da convenzione	184.210	0,80
C 12	90.663	6.917	97.580	169.687	168.360	come da convenzione	120.924	0,80
C 14	23.912	0	23.912	22.923	22.923	/	21.093	0,80
Cn 1	0	22.086	22.086	36.811	36.811	0,60	29.527	/
Cn 2	0	12.438	12.438	20.730	20.730	0,60	43.014 12.952	/
Cn 3	1.854	19.693	21.547	35.912	35.912	0,60	26.172	/
Cn 5	/	2.546	2.546	6.364	6.364	0,40	5.664	/
Cn 6	/	12.041	12.041	20.069	20.069	0,60	13.413	/
Cn 7	/	7.890	7.890	19.722	19.722	0,40	17.547	/
Cn 9	/	4.602	4.602	8.775	7.670	0,60	6.395	/
Cn 10	/	39.630	39.630	66.052 68.170	66.052 68.170	0,60	42.184 48.622	/
Cn 11	/	16.214	16.214	27.023	27.023	come da convenzione / 0,60	12.294	/
Totale	914.368	170.965	1.085.333	1.474.275	1.465.249		1.128.067	
				1.476.393	1.467.367		1.134.443	

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE m ²	SUP. CANALI m ²	INEDIF. P.A.I. m ²	SUP. TERR. RESIDUA m ²	SUP. FOND. LIBERA m ²	DENSITA' MASSIMA CONSENTITA m ³ /m ²	VOLMI E VANI RESID. ESISTENTI		VOLMI E VANI RESID. PREVISTI		ABITANTI ESISTENTI n°	ABITANTI PREVISTI n°
							m ³	n°	m ³	n°		
A 1	2.713	/	/	2.713	1.627	esistente	7.926	30	/	/	18	1
A 2	11.848	/	/	11.848	6.263	esistente	18.495	79	/	/	59	2
A 3	12.579	/	/	12.579	5.683	esistente	14.439	46	/	/	27	2
A 4	28.520	413	621	27.486	12.108	esistente	30.709	196	/	/	131	5
B 1	10.437	/	/	10.437	5.708	esistente	17.958	93	/	/	60	3
B 6	1.417	/	/	1.417	850	esistente	1.015	4	/	/	3	/
C 1	85.530	/	/	85.530	41.713	if = 0,80	55.513	267	104	1	210	1
C 2	272.485	/	/	272.485	119.465	if = 0,80	227.342	1.242	/	/	911	4
C 3	90.901	/	/	90.901	44.879	it= 0,60 /if = 0,80	55.043	331	19.535	216	239	220
C 4	17.365	/	/	17.365	10.044	if = 0,80	11.235	60	2.157	23	36	25
C 6	32.572	/	/	32.572	17.022	if = 0,80	18.309	95	4.388	48	58	50
C 7	223.068	/	/	223.068	106.488	if = 0,80	164.135	813	/	/	610	4
C 8	13.257	/	/	13.257	6.349	if = 0,80	7.742	30	724	8	14	10
C 9	5.976	/	/	5.976	3.176	if = 0,80	4.228	24	/	/	18	/

ZONA	SUPERF. TERRIT.	SUP. CANALI	INEDIF. P.A.I.	SUP. TERR. RESIDUA	SUP. FONDIARIA LIBERA	DENSITA' MASSIMA CONSENTITA	VOLMI E VANI RESID. ESISTENTI		VOLMI E VANI RESID. PREVISTI		ABITANTI ESISTENTI	ABITANTI PREVISTI	
							m ²	m ²	m ³	n°	m ³	n°	
C 11	231.539	709	4.851	225.979	110.609	come da convenzione if = 0,80	163.850	632	/	/	452	8	
C 12	169.687	/	1.327	168.360	72.554	if = 0,80	90.663	453	6.917	76	332	81	
C 14	22.923	/	/	22.923	12.656	if = 0,80	23.912	33	/	/	40	/	
Cn 1	36.811	/	/	36.811	17.776	it = 0,60	/	/	22.086	245	/	245	
Cn 2	20.730	/	/	20.730	7.808 6.108	it = 0,60	/	/	12.438	138	/	138	
Cn 3	35.912	/	/	35.912	15.307	it = 0,60	1.854	45	19.693	185	40	185	
Cn 5	6.364	/	/	6.364	3.398	it = 0,40	/	/	2.546	28	/	28	
Cn 6	20.069	/	/	20.069	8.048	it = 0,60	/	/	12.041	133	/	133	
Cn 7	19.722	/	/	19.722	10.528	it = 0,40	/	/	7.890	87	/	87	
Cn 9	8.775	/	1.105	7.670	3.837	it = 0,60	/	/	4.602	51	/	51	
	66.052			66.052	25.310								
Cn 10	68.170	/	/	68.170	27.428	it = 0,60	/	/	39.630	439	/	439	
Cn 11	27.023	/	/	27.023	7.376	come da convenzione it = 0,60	/	/	16.214	180	/	180	
Totale		1.474.275	1.122	7.904	1.465.249	676.582			914.368	4.473	170.965	1.858	3.258
		1.476.393			1.467.367	677.000							1.902

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA	VANI EDIFICATI n°	VANI IN PROGETTO n°	TOTALE VANI n°	ABITANTI INSEDIATI m ²	ABITANTI DA INSEDIARE n°	TOTALE ABITANTI n°
A 1	30	0	30	18	1	19
A 2	79	0	79	59	2	61
A 3	46	0	46	27	2	29
A 4	196	0	196	131	5	136
B 1	93	0	93	60	3	63
B 6	4	0	4	3	0	3
C 1	267	1	268	210	1	211
C 2	1.242	0	1.242	911	4	915
C 3	331	216	547	239	220	459
C 4	60	23	83	36	25	61
C 6	95	48	143	58	50	108
C 7	813	0	813	610	4	614
C 8	30	8	38	14	10	24
C 9	24	0	24	18	0	18

ZONA	VANI EDIFICATI n°	VANI IN PROGETTO n°	TOTALE VANI n°	ABITANTI INSEDIATI m ²	ABITANTI DA INSEDIARE n°	TOTALE ABITANTI n°
C 11	632	0	632	452	8	460
C 12	453	76	529	332	81	413
C 14	33	0	33	40	0	40
Cn 1	0	245	245	0	245	245
Cn 2	0	138	138	0	138	138
Cn 3	45	185	230	40	185	225
Cn 5	0	28	28	0	28	28
Cn 6	0	133	133	0	133	133
Cn 7	0	87	87	0	87	87
Cn 9	0	51	51	0	51	51
Cn 10	0	439	439	0	439	439
Cn 11	0	180	180	0	180	180
S 1	0	0	0	0	0	0
S 2	0	0	0	0	0	0
S 3	0	0	0	0	0	0
S 4	0	0	0	0	0	0
S 5	0	0	0	0	0	0

ZONA	VANI EDIFICATI n°	VANI IN PROGETTO n°	TOTALE VANI n°	ABITANTI INSEDIATI m ²	ABITANTI DA INSEDIARE n°	TOTALE ABITANTI n°
S 6	0	0	0	0	0	0
S 7	0	0	0	0	0	0
S 8	0	0	0	0	0	0
S 9	0	0	0	0	0	0
S 10	0	0	0	0	0	0
D 1	24	0	24	16	0	16
D 2	0	0	0	0	0	0
D 3	19	0	19	12	0	12
D 4	16	0	16	10	0	10
D 5	16	2	18	12	2	14
D 6	7	0	7	5	0	5
D 7	6	0	6	4	0	4
D 8	8	0	8	6	0	6
D 9	34	2	36	25	2	27
D 10	0	0	0	0	0	0
D 11	0	0	0	0	0	0
D 12	6	2	8	0	4	4
D 13	3	0	3	3	0	3
Dn 1	0	2	2	0	2	2
Dn 3	8	8	16	7	8	15
Dn 8	0	2	2	0	2	2

ZONA	VANI EDIFICATI n°	VANI IN PROGETTO n°	TOTALE VANI n°	ABITANTI INSEDIATI m ²	ABITANTI DA INSEDIARE n°	TOTALE ABITANTI n°
E 1	11	0	11	5	1	6
E 2	26	0	26	13	2	15
E 3	33	0	33	26	1	27
E 4	20	0	20	10	1	11
E 5	18	0	18	12	0	12
E 6	0	0	0	0	0	0
E 7	0	0	0	0	0	0
E 8	0	0	0	0	0	0
E 9	0	0	0	0	0	0
E 10	8	0	8	6	0	6
E 12	0	0	0	0	0	0
E 16	0	0	0	0	0	0
E 17	0	0	0	0	0	0
E 18	0	0	0	0	0	0
E 23	8	0	8	8	0	8
Eg	40	0	40	30	2	32
Ei	130	0	130	100	7	107
SA	0	0	0	0	0	0
E	1.489	0	1.489	959	17	976
Total	6.403	1.876	8.279	4.527	1.953	6.480

ZONA	VANI EDIFICATI ED OCCUPATI	VANI NON OCCUPATI E RECUPERABILI PER 1/4	VANI NON OCCUPATI E TOTALMENTE RECUPERABILI	VANI IN PROGETTO	TOT. VANI	ABIT. INSEDIATI	ABITANTI DA INSEDIARE			TOTALE ABITANTI con recupero di 1/4 dei vani non occup.	TOTALE ABITANTI con recupero tot. dei vani non occup.
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)+(c)+(d)	(e)	Con recuper di 1/4 dei vani (f)	Con recuper tot. dei vani non occupati (g)	Con nuove costruzioni (h)	(e)+(f)+(h)	(e)+(g)+(h)
A1	24	1	6	/	30	18	1	6	/	19	24
A2	71	2	8	/	79	59	2	8	/	61	67
A3	36	2	10	/	46	27	2	10	/	29	37
A4	173	5	23	/	196	131	5	23	/	136	154
B1	81	3	12		93	60	3	12	/	63	72
B6	4	/	/	/	4	3	/	/	/	3	3
C1	267	/	/	1	268	210	/	/	1	211	211
C2	1.224	4	18	/	1.242	911	4	18	/	915	929
C3	315	4	16	216	547	239	4	16	216	459	471
C4	50	2	10	23	83	36	2	10	23	61	69
C6	87	2	8	48	143	58	2	8	48	108	114
C7	797	4	16	/	813	610	4	16	/	614	626
C8	22	2	8	8	38	14	2	8	8	24	30
C9	21	/	3	/	24	18	/	3	/	18	21
C11	600	8	32	/	632	452	8	32	/	460	484
C12	433	5	20	76	529	332	5	20	76	413	428
C14	33	/	/	/	33	40	/	/	/	40	40
Cn1	/	/	/	245	245	/	/	/	245	245	245
Cn2	/	/	/	138	138	/	/	/	138	138	138
Cn3	43	/	2	185	230	40	/	2	185	225	227

ZONA	VANI EDIFICATI ED OCCUPATI	VANI NON OCCUPATI E RECUPERABILI PER 1/4	VANI NON OCCUPATI E TOTALMENTE RECUPERABILI	VANI IN PROGETTO	TOT. VANI	ABIT. INSEDIATI	ABITANTI DA INSEDIARE			TOTALE ABITANTI con recupero di 1/4 dei vani non occup.	TOTALE ABITANTI con recupero tot. dei vani non occup.
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)+(c)+(d)	(e)	Con recuper di 1/4 dei vani (f)	Con recuper tot. dei vani non occupati (g)	Con nuove costruzioni (h)	(e)+(f)+(h)	(e)+(g)+(h)
Cn5	/	/	/	28	28	/	/	/	28	28	28
Cn6	/	/	/	133	133	/	/	/	133	133	133
Cn7	/	/	/	87	87	/	/	/	87	87	87
Cn9	/	/	/	51	51	/	/	/	51	51	51
Cn10	/	/	/	439	439	/	/	/	439	439	439
Cn11	/	/	/	180	180	/	/	/	180	180	180
S1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S4	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S8	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S9	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
S10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
D1	24	/	/	/	24	16	/	/	/	16	16
D2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
D3	19	/	/	/	/	19	12	/	/	12	12
D4	16	/	/	/	/	16	10	/	/	10	10

ZONA	VANI EDIFICATI ED OCCUPATI	VANI NON OCCUPATI E RECUPERABILI PER 1/4	VANI NON OCCUPATI E TOTALMENTE RECUPERABILI	VANI IN PROGETTO	TOT. VANI	ABIT. INSEDIATI	ABITANTI DA INSEDIARE			TOTALE ABITANTI con recupero di 1/4 dei vani non occup.	TOTALE ABITANTI con recupero tot. dei vani non occup.
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)+(c)+(d)	(e)	Con recuper di 1/4 dei vani (f)	Con recuper tot. dei vani non occupati (g)	Con nuove costruzioni (h)	(e)+(f)+(h)	(e)+(g)+(h)
D5	16	/	/	2	18	12	/	/	2	14	14
D6	7	/	/	/	7	5	/	/	/	5	5
D7	6	/	/	/	6	4	/	/	/	4	4
D8	8	/	/	/	8	6	/	/	/	6	6
D9	34	/	/	2	36	25	/	/	2	27	27
D10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
D11	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
D12	6	/	/	2	8	/	/	2	2	2	4
D13	3	/	/	/	3	3	/	/	/	3	3
Dn1	/	/	/	2	2	/	/	/	2	2	2
Dn3	8	/	/	8	16	7	/	/	8	15	15
Dn8	/	/	/	2	2	/	/	/	2	2	2
E1	7	1	4	/	11	5	1	4	/	6	9
E2	18	2	8	/	26	13	2	8	/	15	21
E3	27	1	6	/	33	26	1	6	/	27	32
E4	14	1	6	/	20	10	1	6	/	11	16
E5	16	/	2	/	18	12	/	2	/	12	14

ZONA	VANI EDIFICATI ED OCCUPATI	VANI NON OCCUPATI E RECUPERABILI PER 1/4	VANI NON OCCUPATI E TOTALMENTE RECUPERABILI	VANI IN PROGETTO	TOT. VANI	ABIT. INSEDIATI	ABITANTI DA INSEDIARE			TOTALE ABITANTI con recupero di 1/4 dei vani non occup.	TOTALE ABITANTI con recupero tot. dei vani non occup.
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a)+(c)+(d)	(e)	Con recuper di 1/4 dei vani (f)	Con recuper tot. dei vani non occupati (g)	Con nuove costruzioni (h)	(e)+(f)+(h)	(e)+(g)+(h)
E6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
E7							/	/	/	/	/
E8							/	/	/	/	/
E9							/	/	/	/	/
E10	8	/	/	/	8	6	/	/	/	6	6
E12							/	/	/	/	/
E16	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
E17	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
E18	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
E23	8	/	/	/	8	8	/	/	/	8	8
Eg	30	2	10	/	40	30	2	10	/	32	40
Ei	100	7	30		130	100	7	30	/	107	130
SA							/	/	/	/	/
E	1.421	17	68		1.489	959	17	68	/	976	1.027
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Tot.	6.077	75	326	1.876	8.279	4.527	75	328	1.876	6.478	6.731

AREE NORM. m ²	SUPERFICIE TERRITOR. m ²	SUPERFICIE FONDIARIA m ²	SUP. TERRITOR. OCCUP. ESIST. m ²	RAPPORTO DI COPERTURA FOND.	SUP. PER SERVIZI		SUP. COPERTA m ²	
					PUBBL. m ²		m ²	
					10% S.F.	10% S.T.	Esistente	Prevista
D 1	220.944 264.144	186.690 224.121	220.944 85.232	0,50 0,543	18.664	23.700	102.441	109.742
D 2	2.145	1.931	242	0,50	214		121	844
D 3	78.074	65.826	55.794	0,50	6.583		25.931	6.982
D 4	35.212	32.011	23.302	0,50	3.201		11.651	4.354
D 5	46.796 47.983	35.922 36.434	27.067 18.546	0,50	3.592 3.643		8.583 8.089	9.378
D 6	23.195	20.533	8.280	0,50	2.053		4.140	6.126
D 7	17.970	16.337	10.484	0,50	1.633		5.242	2.926
D 8	37.387	33.361	3.230	0,50	3.336		2.540	14.140
D 9	61.220	52.825	19.986	0,50	5.282		8.721	17.691
D10	3.300	3.000	1.396	0,50	300		548	952
D11	35.083	29.815	4	0,50	3.508		4	14.907
D12	71.445 76.924	62.149 67.607	45.177 23.255	0,50	6.215 7.469		14.875 28.708	16.199 5.095
D13	3.770	3.393	1.212	0,50	377		606	1.090
Dn 1	18.054	16.249	/	0,50		1.805	/	8.124
Dn 3	80.328	62.253	10.334	0,50		11.120	4.511	26.160
Dn 8	34.205	28.890	/	0,50		3.420	/	14.447
Totale	769.128	651.185	397.448	/	(*) 71.303		189.910	144.320
	783.911	694.586	261.293		74.136		210.550	130.854

(*) alla superficie di m² **74.136** va sommata la superficie della S9 di m² 4.732. La superficie dei servizi pubblici diviene pari a m² **76.035 78.868**.

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

STATO DI FATTO

Abitanti stabili attuali su tutto il territorio	n.	4.527
Abitanti saltuari attuali (fluttuanti)	n.	/
Vani residenziali esistenti:	n.	4.473
occupati	n.	4.281
non occupati	n.	192
Volumetria residenziale esistente	m ³	914.368

NUOVE REALIZZAZIONI

Vani residenziali di nuova realizzazione:	n.	1.902
con interventi di recupero	n.	44
con interventi di nuova edificazione	n.	1.858

Volumetria residenziale di nuova realizzazione: m³ 170.965

VALORI TOTALI

Capacità insediativa residenziale teorica	n.	2.050
Abitanti stabili previsti	n.	1.902
Abitanti saltuari previsti	n.	/

PARAMETRI UTILIZZATI

Per gli interventi di nuova edificazione	90 m ³ /ab.
Per gli interventi con destinazione turistica-ricettiva (alberghi, campeggi, ecc.)	90 m ³ /ab

CONSISTENZA EDILIZIA E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEL COMUNE

La consistenza edilizia residenziale presente nel Comune è così quantificata.

• Area Residenziale A o Centro Storico	Volume m ³	71.569
• Area Residenziale B a capacità insediativa esaurita	Volume m ³	18.973
• Area Residenziale C di completamento	Volume edificato	m ³ 821.972
• Area Residenziale Cn di nuova edificazione	Volume edificato	m ³ 1.854
<hr/>		
Totale volume edificato in Aree Residenziali		<u>m³ 914.368</u>

RIEPILOGO ABITANTI INSEDIATI

<u>ZONE RESIDENZIALI</u>	abitanti insediati:	- residenti	n° 3.258
<u>ZONE ARTIGIANALI</u>	abitanti insediati:	- residenti	n° 100
<u>ZONE AGRICOLE</u>	abitanti insediati:	- residenti	n° 1.169
<u>TOTALE INSEDIATI</u>		- residenti	n° 4.527

RIEPILOGO PREVISIONI REALISTICHE DI INSEDIAMENTO

<u>ZONE RESIDENZIALI</u>	abitanti da insediare:	- residenti	n° 1.902
<u>ZONE ARTIGIANALI</u>	abitanti da insediare:	- residenti	n° 18
<u>ZONE AGRICOLE</u>	abitanti da insediare:	- residenti	n° 31
<u>TOTALE DA INSEDIARE</u>		- residenti	n° 1.951

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Si evidenzia che nelle schede indicate e nel dimensionamento i vani da recuperare sono stati considerati pari a ¼ del totale, corrispondente agli effettivi recuperi di vani che si effettuano.

PREVISIONI REALISTICHE:

Ab. attuali (z. resid e altre zone)	4.527
Ab. in progetto (z. resid. già comprensivo del recupero di ¼ vani)	1.902
Ab. in progetto (altre zone già comprensivo del recupero ¼ vani)	<u>49</u>
TOTALE	6.478 ab.

Ciò nonostante le aree a servizi sono state verificate sulle previsioni teoriche:

PREVISIONI TEORICHE:

Ab. attuali	4.527
Ab. in progetto (derivanti dalla sola nuova volumetria in z. resid.)	1.858
Ab. in progetto (derivanti dalla sola nuova volumetria in altre zone)	18
Ab. in vani da recuperare per il 100% (in tutte le zone)	<u>328</u>
TOTALE	6.731 ab.

VERIFICA SERVIZI:

- AREE PER ISTRUZIONE $(35.767 : 6.731) = 5,31 \text{ m}^2/\text{ab.}$

(L.R. 56/77 art. 21, prevede 5,00 $\text{m}^2/\text{ab.}$)

- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

$(62.916 : 6.731) = 9,34 \text{ m}^2/\text{ab.}$
(L.R. 56/77 art. 21, prevede 5,00 $\text{m}^2/\text{ab.}$)

- AREE PER SPAZI PUBBLICI (sport/giochi) $(405.797 - 99.329 : 6.731) = 45,72 \text{ m}^2/\text{ab.}$

(L.R. 56/77 art. 21, prevede 12,50 $\text{m}^2/\text{ab.}$)

- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI $(58.663 - 65.131 : 6.731) = 8,71 \text{ m}^2/\text{ab.}$

(L.R. 56/77 art. 21, prevede 2,50 $\text{m}^2/\text{ab.}$)

TOTALE AREE SERVIZI m^2 263.143

AREE PER SERVIZI richiesti dalla L.R. 56/77 art. 21

$(6.731 \times 25 \text{ m}^2/\text{ab.}) = 168.275 \text{ m}^2$

AREE A SERVIZI presenti ed in progetto di P.R.G.C. $263.143 \text{ m}^2 > 168.275 \text{ m}^2$

ALLEGATO



*Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia
direzioneA08@regione.piemonte.it*

Torino, 18 aprile 2008
Data

Protocollo

Allegato "A" alla D.G.R. n° **16-8827** in data **26 MAG. 2008** relativa all'approvazione del P.R.G.C. del Comune di Cervasca di cui alle DD.CC. n. 21 in data 22.04.'04, n. 58 in data 29.09.'05 e n. 40 in data 25.07.'07.

Cartografia

Tav. 2 Carta geomorfologica dei dissesti, in scala 1:10.000; Tavv. 8 Trasposizione sulla base grafica di PRGC in scala 1: 2.000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (D.C.C. n. 40 del 25.07.2007)

Inserire in legenda:

“Ancorché diversamente rappresentato

- Al rio Bedale Mortesino, dalla sezione ove lo studio idraulico si interrompe – a valle delle frazione Audisio – e fino al confine comunale (comune di Bernezzo) è assegnata per ogni sponda una fascia adiacente al corso d'acqua assoggettata a classe di pericolosità Ee per una larghezza pari a quella derivante dalla somma della Ee, Eb, Em individuate immediatamente a monte con lo stesso studio idraulico.
- Lungo il Rio Vignolo a monte del settore indagato con le verifiche idrauliche, è applicata una fascia di esondazione Em di larghezza uguale a quella derivante più a valle dallo studio idraulico.
- Lungo il Rio Mortesino a monte dell'abitato di Cervasca è individuata una fascia di dissesto Ee morfologica come indicato nella figura 1

C.so Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321428
Fax 011.4324804



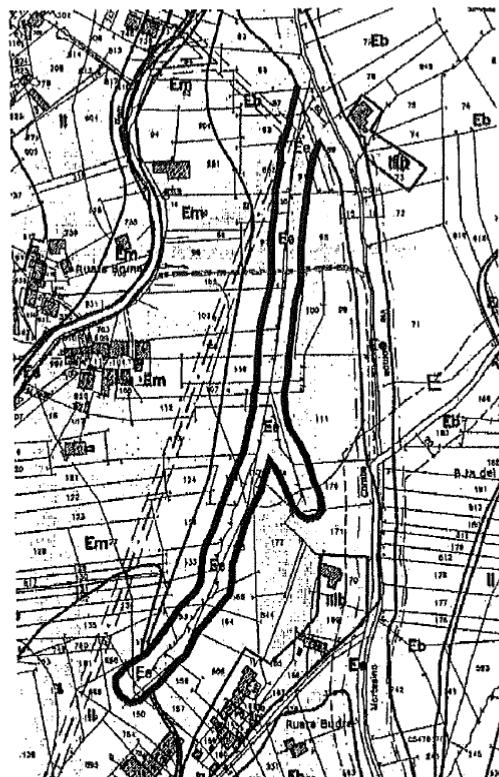


Figura 1

**Stralcio di Tav. 8.d/3
ridotta 50%**

**Fascia di dissesto Ee da
applicare alla parte
centrale della valle del
Bedale Mortesino**



- Lungo il Rio Vignolo è da intendersi presente una fascia Ee comprendente anche l'esigua fascia Eb, seguita da un areale di fascia Em; lungo il Rio Montesino le fasce Em devono essere comprese nelle fasce Ee e Eb adiacenti.”.

Tavv. 8 Trasposizione sulla base grafica di PRGC in scala 1: 2.000 delle classi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (D.C.C. n. 40 del 25.07.2007)

Inserire in legenda:

- Ee: limite di esondazione con TR = 20-50 anni;
- Eb: limite di esondazione con TR = 50-200 anni;
- Em: limite di esondazione con TR = 500 anni;
- Fq: frane quiescenti.”.

Tav. 4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000 (D.C.C. n. 40 del 25.07.2007);

Tav. 6-SIN/3 Tavola di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica , in scala 1:5.000 (D.C.C. n. 40 del 25.07.2007)

Inserire in legenda:

“Ancorché diversamente rappresentato

- Lungo il Rio Mortesino a valle della Frazione Audisio è applicata la classe IIIA in corrispondenza della fascia di esondazione Ee di pari larghezza della somma delle aree Ee, Eb ed Em derivanti dallo studio idraulico svolto a monte.
- Lungo il Rio Vignolo a monte del settore indagato con le verifiche idrauliche, è applicata la classe II in corrispondenza della fascia di esondazione Em di larghezza uguale a quella derivante più a valle dallo studio idraulico.
- L'area indicata come dissesto Ee nella modifica apportata tramite la figura 1 è da intendersi interamente ricadente in classe IIIA.
- Presso C. del Prete la classe IIIB è ristretta e comprendere soltanto il mappale n. 15 edificato; il rimanente settore ora in classe IIIB è classificato in classe IIIA.”.

Tav. 4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000; Tav. 6-SIN/3 Tavola di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica , in scala 1:5.000 e Tavv. 8 Trasposizione sulla base grafica di PRGC in scala 1: 2.000 delle classi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (D.C.C. n. 40 del 25.07.2007)

Inserire in legenda:

“Ancorché diversamente rappresentato



E' eliminata la classe II a tergo dell'edificio in Via delle Sorgenti (mappale 702 e 543) ed è sostituita dalla classe III indifferenziata.”.

Tav. 6-SIN/3 Tavola di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica , in scala 1:5.000 e Tavv. 8 Trasposizione sulla base grafica di PRGC in scala 1: 2.000 delle classi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (D.C.C. n. 40 del 25.07.2007)

Inserire in legenda:

“Ancorché diversamente rappresentato

- L'edificio posto a SW di Ruata Caviglia (mappale 18) è da intendersi appartenente alla classe II, così come risulta dalla Tav. 4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10.000.
- Lungo la sponda destra del T. Grana il limite fra le classi IIIA e II è da intendersi coincidente con quello esterno della fascia B mentre quello fra classe II e I è da intendersi coincidente con quello esterno della fascia C.”.

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato Norme Tecniche di Attuazione (D.C.C. n. 40 del 25.07.'07)

Art. 3, p.to 1, lett. c.

Stralciare la prescrizione che recita: “In sede di autorizzazione...omissis...superficie territoriale del S.U.E.”.

Art. 18, p.to 7.

- 3° lineetta

Inserire , dopo le parole “commerciali all'ingrosso in sede fissa”, le seguenti: “limitate alle preesistenze alla data di adozione del presente PRGC”.

- ultima lineetta

Stralciare l'intera dizione che recita: “- attività sanitarie, sportive e tempo libero;”.

Art. 20, punto 2

Stralciare la prescrizione che recita: “Le delimitazioni con perimetro...omissis...delle presenti N.T.A.”.



Art. 28 – al punto 1

Aggiungere il seguente terzo comma:

“In tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato, come definiti dall’art. 11 comma 8 bis della D.C.R. di seguito citata non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d’uso commerciale può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato. Viceversa all’interno dell’addensamento A1 deve essere consentito il commercio al dettaglio secondo le tipologie consentite dalla tabella di compatibilità di cui alla D.C.R. n. 59-10831/06.”.

Art. 36

-Nel titolo dell’articolo, prima delle parole “Vincoli ambientali”, inserire le seguenti: “Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici –”.

-All’inizio dell’articolo inserire il seguente testo:

“Beni paesaggistici: si richiamano i vigenti disposti normativi inerenti l’individuazione, la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici, con particolare riferimento alla parte terza del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal D.lgs. 24 marzo 2006 n. 157.

Le individuazioni cartografiche di P.R.G.C. inerenti i beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., debbono intendersi puramente indicative e non esaustive.

Per la definizione di bosco, anche in presenza di indicazioni cartografiche difformi, occorre fare riferimento a quanto stabilito dall’art. 2 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 227, e per le trasformazioni boschive, debbono essere applicati i disposti dell’art. 4 del Decreto.

La progettazione degli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, e/o dell’aspetto esteriore degli edifici, ricadenti all’interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovrà attenersi alle disposizioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006), tenendo conto che:

- nel caso di interventi su edifici a manufatti esistenti andrà curata, in particolare, l’adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza) del nuovo intervento con l’oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l’intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscano a migliorare la qualità complessiva dei luoghi;
- nel caso di interventi di nuova ostruzione, sostituzione e/o ampliamento, andranno curati, in particolare, l’inserimento nel contesto paesaggistico e nell’area d’intervento nonché l’adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).”.

Art. 38, lett. D., lett. b)-Classi di pericolosità geomorfologica

Classe III (indifferenziata)

Sostituire al p.to 2 la prescrizione che recita “In questa classe vengono...omissis... le limitazioni della Classe IIIa.” con la prescrizione di cui al p.to 2 della Classe IIIa che recita: “In dette aree sono ammessi ...omissis... mitigazione dei fattori di rischio presenti.”.



Classe IIIa

p.to 2

Stralciare la prescrizione di cui alla lett. c) che recita: "c) la realizzazione di nuove...omissis...indagini geologiche.".

Stralciare, dopo la dizione " La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6," la lettera "c,".

Inserire in calce alla dizione che recita "..., le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti." la seguente prescrizione:

"Per le aree in condizioni di dissesto si applicano le seguenti norme: aree classificate F_a e F_q: art. 9, commi 2 e 3, NDA del PAI; aree classificate E_e ed E_b; art. 9, commi 5 e 6, NDA del PAI; aree comprese nelle fasce fluviali del PSFF; artt. 2-30-31 NDA del PAI".

Stralciare la prescrizione riferita alle Sottoclassi IIIa1 IIIa2 che recita:

"3- Sottoclassi IIIa1 e IIIa2

Sono le porzioni di territorio...omissis... artt. 2-30-31, N. di A. del PAI.".

Classe IIIb

Sostituire le prescrizioni indicate ai p.ti 1, 2 e 3 che recitano :

"1 - Porzioni di territorio edificate...omissis...varrà quanto previsto dall'art. 31 della L. R. 56/77.

4 -" con quanto riportato nella Relazione geomorfologia e geoidrologica, Tav. 1b adottata con D.C.C. n. 40 in data 25.07.2007, riguardante la Classe IIIb e che recita:

"Porzioni di territorio edificate contraddistinte...omissis...Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.".

Stralciare la prescrizione di cui al p.to 5 che recita:

"5 - Nuove opere...omissis...della pericolosità.".

Art.38

Inserire in calce:

" Gli ambiti perimetrali ed assegnati alle classi E_e, E_b, E_m dovranno essere vincolati dalle conseguenti limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico (cfr. Art. 9 N.t.a. del P.A.I.).

" I canali irrigui presenti nel territorio comunale sono protetti dalle fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 se la proprietà del sedime da essi occupati risulti dello Stato o della Regione e se le portate non sono regimate in modo tale da poter defluire, all'interno delle sezioni disponibili , con adeguato franco di sicurezza.".

Schede normative delle aree, C11 e Cn 9

Inserire in calce alla voce Condizioni di intervento le seguenti prescrizioni:

"● La progettazione degli edifici dovrà essere preceduta dall'effettuazione di indagini geotecniche approfondite;



- Il progetto dovrà contenere le opere di drenaggio e regimazione delle acque superficiali.”.

Scheda normativa dell'area Cn 2

Inserire in calce alla voce Condizioni di intervento la seguente prescrizione:

“La porzione di ex-fabbricato produttivo esistente all'interno dell'ambito potrà essere recuperata a fini residenziali solo se valutata all'interno dello studio, complessivo dell'ambito stesso, sia per gli aspetti di inserimento ambientale, architettonico-compositivi che per gli aspetti quantitativi.”.

Il Responsabile V del Settore Urbanistico
Territoriale V Area Provincia di Biella
arch. Ernesto FASSONE

P
Il Direttore Regionale
arch. Mariella OLIVIER

IL VICARIO
dottoressa Ezio BAEZELLI

Villafalletto, li 11 Novembre 2013

Gli Estensori della Variante Parziale al P.R.G.C.:

F.to Francesco BALLARIO

F.to Elia NASETTA

Il presente volume di **“Relazione Illustrativa”** al progetto **preliminare** della Variante Parziale n° 4 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77, è composto da n° 211 pagine e sin qui dalla n° 212, le quali vengono integralmente adottate dal Consiglio Comunale, nella seduta del 29/11/2013 con atto Deliberativo n° 33.

Cervasca, li 29 Novembre 2013

IL SINDACO: *F.to Aldo SERALE*

IL SEGRETARIO COMUNALE: *F.to Susanna VALACCO*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: *F.to Guido OTTA*

Villafalletto, li 3 Febbraio 2014

Gli Estensori della Variante Parziale al P.R.G.C.:

F.to in originale
Francesco BALLARIO
Elio NASETTA

Il presente volume di **“Relazione Illustrativa”** al progetto **DEFINITIVO** della Variante Parziale n° 4 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77, è composto da n° 268 pagine e sin qui dalla n° 269, le quali vengono integralmente approvate dal Consiglio Comunale, nella seduta del 28/ 02/ 2014 con atto Deliberativo n° 4.

Cervasca, li 28 Febbraio 2014.

IL SINDACO: F.to in originale
Aldo SERALE

IL SEGRETARIO COMUNALE: F.to in originale
Susanna VALACCO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: F.to in originale
Guido OTTA