

BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

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

studio ArchiTextureS

servizi di progettazione di ingegneria e architettura integrata

C.so Garibaldi n°6 - 12100 - CUNEO – P. IVA/c.f.: 03519450047 - tel. 0171/696919 – fax. 0171/696919 – e-mail: info@studioats.it

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CERVASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 5

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO DEFINITIVO

VOL.:

V5/d

Committenza:
Comune di
CERVASCA

Agg. Cartografico:

Rif.:

5204

Villafalletto:

15 Maggio 2015

Allegato alla Del. C.C. n. 18 del 17 Giugno 2015.

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

COMUNE DI CERVASCA

VARIANTE AL P.R.G.C. N° 5

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. 3 del 24/02/2015 ha adottato il progetto preliminare della Variante Parziale n. 5 del P.R.G.C.

A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio e on-line della D.C.C. n. 3 del 24/02/2015 si è preso 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 inerente, alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio – Ufficio Pianificazione.

La Provincia dava riscontro con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 49 del 15/04/2015, 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'Ufficio Viabilità in sede di PUC, chiedeva di inserire alcune prescrizioni riferite all'area oggetto dell'Addensamento commerciale extraurbano A5.

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, con provvedimento in data 05/12/2014 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. 49 del 15/04/2015 ha esaminato e deliberato sul progetto preliminare della Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C.

Tale Variante aveva per oggetto il recepimento, nel volume delle N.T.A. del P.R.G.C., delle integrazioni necessarie ad adeguare il P.R.G.C. alle scelte effettuate in materia di programmazione commerciale, alla luce dei disposti degli art. 22 e 29 della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

In particolare le integrazioni riguardavano gli artt. 14, 18, 22, 24 e 28 delle N.T.A. in vigore.

Le integrazioni proposte in sede di progetto preliminare della presente Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C., tenevano conto di quanto suggerito e prescritto dalla Provincia Ufficio Pianificazione in sede di verifica P.U.C. con nota del 06/03/2014 prot. n. 0001849.

3. CONTRODEDUZIONI ED ACCOGLIMENTO

Viste le osservazioni dei Settori provinciali, richiamate nella Delibera della Giunta Provinciale n° 49 del 15.04.2015,

si propone all'Onorevole Consiglio Comunale:

- di confermare quanto già modificato negli artt. 14 c. 11, 24 e 28 delle N.T.A. con l'adozione del progetto preliminare della presente Variante e inoltre integrare ulteriormente tali articoli con l'esplicito richiamo all'art. 22, c. 5 delle N.T.A., aggiornato secondo le indicazioni della Provincia.
- di inserire all'art. 16 delle N.T.A. le integrazioni conseguenti l'approvazione, ai sensi dell'art. 17 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i. della D.C.C. n° 4 del 24/02/2015, di un Programma di rigenerazione urbana in area A4 (Centro Storico) contemporaneamente all'iter della presente Variante parziale. Tali integrazioni vengono inserite nel volume delle N.T.A. come semplice aggiornamento delle stesse.

- di confermare quanto precisato all'art. 18, c. 12 delle N.T.A., integrato con la precisazione riguardante le prescrizioni per i parcheggi.
- di integrare l'art. 22 delle N.T.A. come richiesto dalle osservazioni della Provincia riguardo alla segnaletica, alle opere di intubamento del fosso sul lato destro della SP 422 direzione monte e allo Studio per la verifica di sostenibilità rivolto a futuri insediamenti commerciali.

Quindi,

l'art. 14, c. 11 delle N.T.A. risulterà così formulato:

“ 11 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 in località San Defendente, sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5 ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con pavimentazioni permeabili ed all'inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi, anche con piantumazione di siepi.

La quantità di parcheggi necessaria è stabilita al precedente comma 7.

Ogni dettaglio per operazioni da attuarsi nelle aree produttive D3, D4 e Dn3, dovrà rispettare le prescrizioni riportate all'art. 22, c. 5 delle presenti N.T.A..”

All'art. 16 delle N.T.A. verrà aggiunto il comma 8 bis che recita:

“ 8.bis - Nelle apposite Tavole di Piano in scala 1:500, che individuano tutti gli interventi programmati sui fabbricati esistenti nel centro storico, sono altresì identificati gli ambiti sui quali promuovere “Programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica” ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i. Tali ambiti di territorio sono individuati dal Comune e possono essere proposti anche da soggetti privati mediante la proposizione di progetti da inserire nei “Programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica”. Con i “Programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica” sono individuati edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare dal punto di vista architettonico in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali.

Per tali edifici è possibile prevedere interventi di demolizione totale o parziale e di ricostruzione con sagoma in tutto o in parte diversa da quella originaria, permanendo i soli vincoli del volume preesistente, del numero dei piani fuori terra, che non può eccedere quello preesistente, e dell'obbligo del rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. Non è prevista alcuna premialità di cubatura. La volumetria preesistente rappresenta quindi lo standard massimo di edificabilità in sede di ricostruzione, fermo restando la possibilità

di utilizzarla anche solo in parte e cioè di ricostruire un fabbricato con minore volumetria e superficie.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti in residenza.

Il "Programma di rigenerazione urbana sociale e architettonica" deve perseguire, quali finalità, "una maggiore efficienza energetica" o "fini sociali". Le due finalità possono anche essere alternative e non necessariamente presenti entrambe nel programma di rigenerazione. Le eventuali superfetazioni o preesistenze degradanti esistenti nell'ambito dei "Programmi di rigenerazione urbana sociale e architettonica" dovranno essere demolite.

La quota di standard urbanistici dovuti ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. se non reperibili, deve essere monetizzata."

L'art. 18, delle N.T.A. c.12 sarà integrato come segue:

"12 - Nell'area residenziale di completamento e di sostituzione C7 in località frazione S. Croce, nell'apposita sub-area individuata cartograficamente con il simbolo "CL", è ammesso l'insediamento di Localizzazione commerciale urbana non addensata L1. La quantità di parcheggi necessaria è stabilita dall'art. 14, c. 7".

L'art. 22, c. 5 delle N.T.A. sarà riformulato, così come proposto dall'Ufficio viabilità della Provincia: **"5 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5, ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una Convenzione che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i..**

Per tutti gli interventi nelle aree D3, D4 e Dn3 è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di siepi e alla realizzazione di barriere acustiche, se richiesto dall'Amministrazione, in attuazione alle disposizioni del Piano di zonizzazione acustica.

E' fatto altresì obbligo di ottemperare a quanto prescritto dall'Ufficio Pianificazione Provincia di Cuneo, con nota del 06.03.2014 prot. n° 0001849, compatibilmente con le disposizioni finanziarie del Comune.

A seguito di preventivi accordi con l'Ufficio viabilità della Provincia, dovranno essere messe in atto le seguenti misure:

- 1. il divieto di svolta a sinistra sulla SP 422 in direzione monte, per il tratto di circa 200 – 300 m dalla rotonda di Via del Corno, in direzione Cuneo;**
- 2. l'attuazione di opere complementari, quale l'intubamento di alcuni tratti del fosso irriguo presente sul lato destro della SP 422 in direzione monte, in modo da realizzare una banchina attualmente non presente;**

3. un apposito Studio che analizzi il traffico attuale e potenziale, così come richiesto dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012, tenendo conto anche del possibile traffico indotto dagli insediamenti che potenzialmente potrebbero essere realizzabili nell'ambito dell'Addensamento commerciale.
4. In caso di PEC o consistenti trasformazioni dell'esistente:
 - si dovranno prevedere le modalità e le tempistiche per la realizzazione delle opere infrastrutturali previste e dare preventivamente indicazione del riparto della spesa, eventualmente demandando ad appositi accordi da stipularsi con le altre Amministrazioni interessate;
 - si dovrà provvedere al completamento e/o all'allargamento della viabilità retrostante dell'Addensamento A5 (strada comunale di servizio alle aree), con particolare riguardo ai collegamenti con la viabilità locale, tenendo conto delle previsioni urbanistiche nelle aree interessate;
 - si dovrà utilizzare esclusivamente la viabilità interna all'Addensamento A5 per la realizzazione di accessi per i comparti ancora liberi;
 - si dovranno accorpare gli accessi sulla S.P. 422 in occasione di interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio.

Inoltre:

- Le nuove costruzioni in attuazione di S.U.E. e/o Permesso di Costruire convenzionato dovranno integrarsi armoniosamente nello scenario esistente, realizzando parcheggi pubblici con pavimentazioni permeabili ed inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi.
 - La realizzazione dei nuovi edifici e/o l'intervento di ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere improntati alla riduzione dei consumi energetici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, così come previsto dall'art. 21, c. 1 lett. a), b) e q) della L.R. 28.05.2007 n° 13.
 - Ogni nuovo insediamento dovrà essere opportunamente collegato alla pubblica fognatura previa autorizzazione dell'Ente Gestore della rete e depuratore delle acque reflue. Le acque meteoriche dovranno essere escluse dall'uso di collettori fognari, salva preventiva autorizzazione dall'Ente Gestore.
 - Il trattamento delle acque di pioggia e di lavaggio di aree esterne agli impianti di lavorazione dovranno seguire le prescrizioni del D.P.G.R. n° 1/R del 20.02.2006 e modificato con D.P.R. n° 7/R del 02.08.2006 - Regolamento Regionale.
- Nel processo produttivo di qualsivoglia attività è vietato l'uso di acque provenienti dall'acquedotto pubblico.

L'art. 24, c. 5 delle N.T.A. sarà integrato come segue: **“5 - Nell'area produttiva artigianale industriale Dn3, relativamente ad insediamenti di attività commerciali, nei lotti liberi è fatto obbligo, per il rilascio del Permesso di Costruire, della sottoscrizione di una Convenzione (art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.) che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.. Ogni intervento dovrà rispettare le disposizioni riportate al precedente art. 22 c. 5.”**

L'art. 28, cap. 4, par. III, sarà integrato come segue:

- “ 3) nell'area residenziale di completamento C7, in località fr.ne S. Croce è ammessa la Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, così come al precedente art. 18 c. 12;**
- 4) nelle aree produttive D3 e D4 sono ammessi Addensamenti commerciali extra urbani A5 con i limiti e prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per tutto quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c. 11 e 22 c. 5.”**

- L'art. 28, cap. 4, par. IV, sarà così riformulato:

“Nelle aree produttive artigianali ed industriali di nuovo impianto Dn l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa è vietata, fatta eccezione per l'area produttiva Dn3 in località San Defendente nella quale sono ammessi Addensamenti commerciali extraurbani A5 con i limiti e le prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per tutto quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c. 11, 22 c. 5 e 24 c. 5.

Viene ammessa solo nelle aree di SUE approvati ed in fase di ultimazione.

In dette aree valgono, al riguardo, le disposizioni di cui al presente articolo.”

- La tavola sinottica dell'area A4, Centro storico del concentrico, sarà integrata con la seguente precisazione al punto C) Condizioni di intervento:

“- Intervento di “Programmi di rigenerazione urbana sociale ed architettonica”.

- La tavola sinottica dell'area C7, Area residenziale di completamento, sostituzione e di nuovo impianto in frazione Santa Croce, sarà integrata con la seguente precisazione al punto C) Condizioni di intervento: **“...e dall'art. 18 c. 12...”**

- Le tavole sinottiche delle aree D3 e D4, Aree ed impianti produttivi artigianali e industriali in frazione San Defendente, saranno integrate con la seguente precisazione al punto C) Condizioni di intervento: **“... dagli art. 14 c. 11, 22 c. 5 e ...”.**

- La tavola sinottica dell'area Dn3, Aree ed impianti produttivi artigianali di nuova edificazione in frazione San Defendente, al punto C) Condizioni di intervento sarà modificata come seguente:

“E’ ammessa l’attività di commercio al dettaglio in sede fissa ~~solo ed esclusivamente nelle aree perimetrali dai S.U.E. in ultimazione (UL)~~, così come regolamentato agli art. 14 c.11, art. 22 c. 5, art. 24 c. 5 ed art. 28 cap. 4.”

Precisato quanto sopra esposto,

si propone al Consiglio Comunale

ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In primo luogo

- Di accogliere le osservazioni ed i rilievi della Provincia riportati nella D.G.P. n° 49 del 15.04.2015;
- Di dare atto che la presente Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C. è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come motivato dall'Organo Tecnico Comunale di V.A.S.;
- Di dare atto che la presente Variante Parziale non è in contrasto con i Piani Sovra comunali (P.T.R., P.T.P., P.P.R.);
- Di dare 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;
- Di dare atto che il Comune è dotato di perimetrazione degli abitati approvata in data 29.11.2013 con D.C.C. n° 32, previo accoglimento delle osservazioni da parte degli Organi della Regione Piemonte;
- Di dare atto che le aree oggetto della presente Variante sono regolamentate dal Piano di Zonizzazione Acustica e classificato in classe IV (zona mista);
- Di dare atto che le osservazioni richiamate nella D.G.P. n° 49 del 15.04.2015 vengono accolte perché considerate nel pubblico interesse ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Di dare atto che le aree risultano interessate da progetti di Opere Pubbliche Sovra comunali per i quali si rimanda a quanto precisato nel progetto preliminare della Variante parziale in esame.
- Di dare atto che nelle aree in esame non risultano presenti vincoli ambientali, paesaggistici-storico-culturali e non risultano presenti corsi d'acqua pubblica.

- Di dare atto che sotto l'aspetto geomorfologico le aree risultano in classe I di pericolosità geomorfologica;
- Di dare atto che non sono presenti aziende a rischio di incidenti di cui al D.Lgs. n° 349/99;
- Di dare atto che le modifiche ed integrazioni alla normativa per la gestione del P.R.G.C. (artt. 14, 16, 18, 22, 24, 28 delle N.T.A. e scheda normativa dell'area A4), così come risulta nel Vol. B11 allegato, vengono riportate con carattere grassetto.
- Di dare atto che la presente Relazione Illustrativa al progetto definitivo comprende anche la Relazione Illustrativa al progetto preliminare (Vol. V5/p).

In secondo luogo

Di approvare il progetto definitivo della Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C. e precisamente:

- A - Di approvare le integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione degli aggiornamenti oggetto della presente Variante Parziale consistenti nelle integrazioni riportate agli articoli 14 c. 11, 16 c. 8 bis, 18 c. 12, 22 c. 5, 24 c. 5, 28 cap. 4, par. III e IV.
- B - Di approvare il volume B11 delle Norme Tecniche di Attuazione, così come integrato negli articoli richiamati al punto A.
- C - Di approvare le integrazioni, riportate nelle tavole sinottiche costituenti parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione, relative agli articoli precisati alla Lett. A.
- D - Di approvare le Tav. 2b/9 e 2c/10 San Defendente, Tav. 2d/7 Santa Croce e Tav. 3/11 Azzonamento del Territorio, con riportate le indicazioni per le aree ammesse agli insediamenti per attività commerciali, in particolare per Addensamenti commerciali extra urbani A5 e Localizzazioni commerciali urbani non addensati L1.
- E - Di approvare la Tav. 7.4.comm – Individuazione zone con insediamenti commerciali, Azzonamento del territorio.

La presente Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C. , ai sensi dell'art. 17 c. 5 delle L.R. 56/77 risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- Vol. 5/d Relazione Illustrativa del progetto definitivo;
- Vol B/11 Norme Tecniche di Attuazione

- Tav. 2b/9 Azzonamento San Defendente (scala 1:2000)
- Tav. 2c/10 Azzonamento San Defendente Sud (scala 1:2000)
- Tav. 2d/7 Azzonamento Santa Croce (scala 1:2000)
- Tav. 3/11 Azzonamento del territorio (scala 1:5000)
- Tav. 7.4.comm Individuazione zone con insediamenti commerciali
Azzonamento del territorio (scala 1:5000).

Conclusioni

La Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C., con la sua approvazione, consentirà all'Amministrazione Comunale di attuare il Programma di sviluppo commerciale previsto nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 e dare un servizio ai residenti in località S. Croce.

Ogni intervento potrà consentire uno sviluppo economico nell'area senza alterare la qualità del paesaggio e migliorandone la sicurezza.

La delibera di approvazione della presente Variante Parziale verrà depositata presso la segreteria comunale pubblicata all'Albo Pretorio on-line e trasmesso alla Regione Piemonte ed alla Provincia entro dieci giorni dalla sua adozione ed approvazione.

La Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C., avrà effetto a seguito della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.).

VOL. V5/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, Villafalletto (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° 5

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL PROGETTO PRELIMINARE

VOL.:

V5/p

Committenza:
Comune di
CERVASCA

Agg. Cartografico:

Rif.:

5204

Villafalletto:

15 Dicembre 2014

Allegato alla Del. C.C. n. 3 del 24/02/2015

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

Architetti Pianificatori:

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° 5

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO PRELIMINARE

PREMESSA

Strumentazione relativa al settore commercio in vigore sul territorio comunale

Il Comune di Cervasca, in data 2 aprile 2007 n° 20, ha adottato i "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 8, c. 1 D.Lgs. 114/1998".

La normativa regolamentante l'insediamento, il rilascio delle autorizzazioni, vincoli e modalità operative per il commercio al dettaglio in sede fissa è stata inserita nella strumentazione urbanistica generale del P.R.G.C..

In data 30 Novembre 2012, con D.C.C. n° 35, l'Amministrazione Comunale integrava i "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" sul territorio.

Il Consiglio Comunale, con Delibera n° 10 del 09 Aprile 2014, approvava la "Modifica dei criteri ex art. 8 D.Lgs n° 114/1998 con il potenziamento del Piano di Sviluppo Commerciale al dettaglio in sede fissa" riconoscendo l'Addensamento commerciale extra-urbano A5 in località Fr.ne San Defendente e la Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 in località Fr.ne S. Croce.

Entrambi gli insediamenti commerciali, per il loro riconoscimento, hanno seguito l'iter stabilito in attuazione al D.Lgs. 31.03.1998 n° 114, dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

La Direzione Attività Produttiva - Settore Terziario Commerciali della Regione Piemonte ha espresso il proprio assenso con:

- nota del 29.03.2013, prot. n° 0004156/DB1607, per quanto riguarda il "Riconoscimento della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, in località Fraz.ne S. Croce".
- nota del 07.07.2014, prot. n° 7799, per quanto riguarda il "Riconoscimento dell'Addensamento Commerciale extra urbano A5, in località Fr.ne San Defendente".

Ai sensi dell'art. 29 della D.C.R. 29.10.1999 n° 563-13414 e s.m.i. si rende ora necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico generale del Comune.

La presente Variante Parziale al P.R.G.C. ha il compito di recepire, nella normativa e con l'individuazione cartografica, quanto il Consiglio Comunale, con proprio provvedimento, ha autorizzato con D.C.C. n° 10 del 09/04/2014, approvando i "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 8, c. 1 del D.Lgs. 114/1998".

1- Contenuti della presente Variante Parziale al P.R.G.C.

La Variante Parziale al P.R.G.C. ha per oggetto il recepimento, nelle N.T.A. del P.R.G.C., delle integrazioni approvate in sede dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni comunali".

In particolare le prescrizioni da integrare riguardano gli artt. 14 c. 11, 18 c. 12, 22 c. 5, 24 c. 5 e 28 c. 4 paragrafo III punti 3 e 4 e paragrafo IV.

Vengono conseguentemente modificati i quadri riassuntivi sinottici.

Le norme che in particolare scaturiscono dal P.U.C. e che vengono fatte proprie dallo strumento urbanistico sono le seguenti, pur ammettendo eventuali adattamenti e/o integrazioni.

Nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente vengono proposte le seguenti integrazioni:

- All'art. 14, c. 11:

"11 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 in località San Defendente, sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5 ed ogni intervento edilizio di

nuovo impianto, ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con pavimentazioni permeabili ed all'inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi, anche con piantumazione di siepi.

La quantità di parcheggi necessaria è stabilita al precedente comma 7."

-All'art. 18, c. 12:

"12 - Nell'area residenziale di completamento e di sostituzione C7 in località frazione S. Croce nell'apposita sub-area individuata cartograficamente con il simbolo "CL " è ammesso l'insediamento di Localizzazione commerciale urbana non addensata L1."

-All'art. 22, c. 5:

"5 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5, ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e sm.i., ai sensi dell'art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i..

Per tutti gli interventi ricadenti nelle aree D3, D4 e Dn3 è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di siepi e alla realizzazione di barriere acustiche se richiesto dall'Amministrazione, in attuazione alle disposizioni del Piano di zonizzazione acustica.

E' fatto altresì obbligo di ottemperare a quanto prescritto dall'Ufficio Pianificazione Provincia di Cuneo con nota del 06.03.2014 prot. n° 0001849 e precisamente:

- Le nuove costruzioni in attuazione di S.U.E. e/o Permesso di Costruire convenzionato dovranno integrarsi armoniosamente nello scenario esistente, realizzando parcheggi pubblici con pavimentazioni permeabili ed inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi.**

- *Dovranno altresì essere accorpati gli accessi sulla S.P. 422 in occasione di interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio.*
 - *Ogni futuro insediamento commerciale di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, dovrà preventivamente verificare la sostenibilità per l'insediamento con apposito studio del traffico, così come richiesto dalla D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012.*
 - *La realizzazione dei nuovi edifici e/o l'intervento di ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere improntati alla riduzione dei consumi energetici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, così come previsto dall'art. 21, c. 1 lett. a), b) e q) della L.R. 28.05.2007 n° 13.*
 - *Ogni nuovo insediamento dovrà essere opportunamente collegato alla pubblica fognatura previo autorizzazione dell'Ente Gestore della rete e depuratore delle acque reflue. Le acque meteoriche dovranno essere escluse dall'uso di collettori fognari, salva preventiva autorizzazione dall'Ente Gestore.*
 - *Il trattamento delle acque di pioggia e di lavaggio di aree esterne agli impianti di lavorazione dovranno seguire le prescrizioni del D.P.G.R. n° 1/R del 20.02.2006 e modificato con D.P.R. n° 7/R del 02.08.2006 - Regolamento Regionale.*
- Nel processo produttivo di qualsivoglia attività è vietato l'uso di acque provenienti dall'acquedotto pubblico."*

All'art. 24, c. 5:

"5 - Nell'area produttiva artigianale industriale Dn3, relativamente ad insediamenti di attività commerciali nei lotti liberi è fatto obbligo, per il rilascio del Permesso di Costruire, della sottoscrizione di una Convenzione (art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.) che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.. Vengono qui richiamate le disposizioni di cui al precedente art. 22, c. 5."

All'art. 28, c. 4, paragrafo III - Nelle AREE "C", "Cn", "D" vengono inseriti i punti 3 e 4:

- 3) ***nell'area residenziale di completamento C7, in località fr.ne S. Croce è ammessa la Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, così come al precedente art. 18 c.12;***
- 4) ***nelle aree produttive D3 e D4 sono ammessi Addensamenti commerciali extra urbani A5 con i limiti e prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c.11 e 22 c. 5. “***

All'art. 28, c. 4, paragrafo IV - Nelle AREE “Dn” al primo comma dopo le parole “...è vietata”:

... “fatta eccezione per l'area produttiva Dn3 in località San Defendente nella quale sono ammessi Addensamenti commerciali extraurbani A5 con i limiti e le prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c. 11, 22 c. 5 e 24 c. 5.”.

2 - VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

La presente 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.” in quanto trattasi esclusivamente di apportare un'integrazione alla normativa per quanto riguarda le disposizioni che regolamentano le attività del commercio al dettaglio in sede fissa.

Sono integrazioni già esaminate ai vari livelli.

In particolare trattasi di consentire l'integrazione, nella normativa, dell'ammissione di esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa di medie e grandi strutture di vendita, così come esaminate in sede di P.U.C. e precisamente:

- a. l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 in località Fr.ne San Defendente con l'ammissione di un “Addensamento Commerciale extraurbano A5”, così come previsto dalla D.G.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e in sede di autorizzazione del “Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.)”.
- b. nell'area residenziale di completamento C7 in località Fr.ne S. Croce, l'ammissibilità di un insediamento commerciale al dettaglio in sede fissa in una Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.

Tutto ciò è stato esaminato e autorizzato dal Settore Terziario Commerciale della Regione Piemonte seguendo le modalità e le prescrizioni di cui al parere del Settore Gestione Risorse del Territorio – Ufficio Pianificazioni della Provincia di Cuneo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, la presente Variante al P.R.G.C. è da ritenersi Variante Parziale, così come previsto dall'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., perché:

- le integrazioni che si intendono introdurre non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C., in quanto il commercio al dettaglio in sede fissa era già previsto nelle aree omogenee e dettagliatamente normate all'art. 28 delle N.T.A. in vigore;
- non viene modificata la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale, avendo già l'Amministrazione Provinciale provveduto alla progettazione del potenziamento della strada Provinciale Cuneo-Caraglio, arteria che lambisce le aree interessate dalla presente Variante senza attraversarle;
- non vengono ridotte le quantità delle aree a servizio, lasciando la programmazione del P.R.G.C. inalterata;
- non aumenta la quantità di aree a servizio, lasciando inalterato quanto programmato dal P.R.G.C.;
- le integrazioni non incrementano la capacità insediativa residenziale;
- non viene incrementata la superficie territoriale, né gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- le aree interessate non sono caratterizzate da dissesto attivo, né viene modificata la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;

- non vengono modificati gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., né le norme relative.

3 - VERIFICA DI QUANTO EVIDENZIATO NEL CAPITOLO PRECEDENTE

- 3a. Verifiche all'impianto strutturale del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. a della L.R. 56/77 e s.m.i.

Come già ribadito, gli argomenti trattati dalla Variante al P.R.G.C. non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. in quanto il vigente P.R.G.C. prevede ed ammette il commercio al dettaglio in sede fissa, nelle aree omogenee indicate nelle vigenti N.T.A..

- 3b. Verifica della funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le infrastrutture viarie di rilevanza sovracomunali non vengono modificate per quanto attiene all'interno delle aree produttive D3, D4 e Dn 3.

L'Amministrazione Provinciale ha in corso la progettazione e realizzazione del potenziamento del tratto di strada tangente l'area produttiva in esame.

- 3c. 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..

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

Tutto rimane inalterato.

- 3d. L'iter storico delle varie modifiche è il seguente:

L'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 P.R.G.C. (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	<u>n. 326</u>
totale	n. 6.766

Per cui:

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

Indicazione delle variazioni della dotazione complessiva del precedente punto 3c, 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 $\text{m}^2 \text{ 138}$

- 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. 3 ha interessato un incremento di aree a servizi del settore residenziale pari a $\text{m}^2 \text{ 3.200}$

Per un TOTALE alla data del 23/09/2011 di $\text{m}^2 \text{ 3.338}$

- Variante parziale n° 4

Adottata con D.C.C. n. 33 del 29/11/2013.

Approvata con D.C.C. n. 04 del 28/02/2014.

La variante parziale n. 4 ha interessato vari argomenti fra questi anche due aree a servizi, mantenendo inalterate le rispettive superfici solo riformulando la loro organizzazione.

Verifica che la sommatoria di cui al punto 3c è inferiore all'aumento ammissibile.

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

Ad una verifica si ha: $m^2(3.383-3.338) = m^2 45$ dopo la Var. Parziale n° 4.

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^a Variante Parziale	$m^2 \ 138 +$
- 3^a Variante Parziale	$m^2 \ 3.200 =$
Totale	$m^2 \ 263.143$

Verifica:

ab. n. $6.766 \times 25 = m^2 \ 169.150$ di aree a servizi necessari a sensi della L.R. 56/77: è ampiamente verificato.

La Variante Parziale al P.R.G.C. n° 5 in esame non interferisce con le aree a servizio della residenza.

3e. **Verifica capacità insediativa residenziale art. 18, c. 5 lett. e)**

La presente Variante Parziale al P.R.G.C. non interferisce con la capacità insediativa residenziale sul territorio, lasciando inalterata ogni previsione insediativa residenziale, che risultano quelle dichiarate con la Variante Parziale n° 4 e precisamente:

PREVISIONI TEORICHE	a seguito approvazione D.G.R. n 16/8827 del 26/05/2008	a seguito Variante Parziale n. 3	a seguito della Variante Parziale n. 4	a seguito della Variante Parziale n. 5
ab. esistenti	4.532	4.527	4.527	4.527
ab. in progetto	1.890	1.858	1.858	1.858
ab. in progetto da nuova volumetria	18	18	18	18
ab. in progetto vani in recupero	326	328	328	328
Totale	6.766	6.731	6.731	6.731

Tutto rimane invariato.

L'ammissione di Addensamenti commerciali extra urbani A5, consentirà solo alle aree produttive entro la quale sarà esercitata tale attività, di svolgere la loro funzione per la produzione e di consentire l'esercizio di servizi, senza alterare la capacità insediativa residenziale.

3f. Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive – art. 17 c. 5 lett. f della L.R. 56/77 e s.m.i..

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.

Le aree produttive interessate dell'Addensamento commerciale extra-urbano A5 sono le aree produttive D3, D4 e Dn3, aree nelle quali attualmente sono già ammesse attività di commercio al dettaglio in sede fissa quali esercizi di vicinato e sono presenti insediamenti di medie e grandi strutture commerciali.

Le aree produttive in esame risultano le seguenti:

area D3 Superficie Territoriale	m² 78.074
area D4 Superficie Territoriale	m² 35.212
area Dn3 Superficie Territoriale	<u>m² 80.328</u>
Totale	m² 193.614

Le aree produttive D3, D4 e Dn3 non subiranno modifiche nella loro superficie territoriale in quanto già programmate per ricevere anche le attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

Tuttavia, per verificare la regolarità dell'area, segue una verifica dettagliata delle aree a servizio richieste, a termine di legge, per le attività presenti e future nell'area in esame.

Allo stato attuale, le N.T.A. per la gestione del P.R.G.C. consentono ancora, nelle aree produttive D3, Dn3 e D4, una edificazione massima complessiva di m² 37.496, corrispondente ad una superficie fondiaria di m² 74.992 libera per una futura edificazione.

Le stesse aree produttive sono in parte già state edificate per una superficie coperta complessiva pari a:

- Nell'area D3	m ²	25.931
- Nell'area D4	m ²	11.651
- Nell'area Dn3	<u>m²</u>	<u>4.511</u>
- Totale	m ²	42.093

Di questa superficie coperta una parte corrisponde ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa e precisamente ai seguenti esercizi commerciali presenti nelle aree in esame:

Dalla relazione del P.U.C.:

Aree Dn3 esercizi n°	43	m ² 4.155
	40	m ² 40
Aree D4 esercizi n°	43	m ² 4.155
	24	m ² 50
	25	m ² 119
	39	m ² 23
Aree D3 esercizi n°	33	m ² 1.190
	41	m ² 40
	38	m ² 100
	35	m ² 150
	34	m ² 186
	26	<u>m² 100</u>
Superficie coperta destinata al commercio		m ² 6.346

La corrispondente superficie fondiaria impiegata per l'attività commerciale è valutata teoricamente in: m² 6.346 x 2 = m² 12.692.

La superficie fondiaria per le attività produttive risulta essere al netto della superficie fondiaria commerciale:

$$m^2 42.093 - 6.346 = m^2 35.747 \times 2 = m^2 71.494 \text{ Sup. fondiaria utilizzata}$$

Pertanto, per garantire le attività nelle aree produttive D3, Dn3 e D4, occorrerebbe una superficie di aree a servizio alla data odierna pari a:

- Per attività produttive esistenti

$$m^2 71.494 \times 10\% = m^2 7.150$$

- Per attività commerciali esistenti:

Come si ebbe ad evidenziare nella relazione del P.U.C. (Vol. 4/p datato 17.06.2013), la superficie teorica di aree a servizio per gli esercizi commerciali presenti nelle aree D3, D4, Dn3, richiesta allo stato attuale è di $m^2 18.291$.

Va tenuto presente che la grande struttura di vendita "Famila" dispone di un parcheggio per la clientela di $m^2 6.083$, superficie che esula dal conteggio dell'elenco sopra riportato, per cui la richiesta teorica di parcheggi per il settore commercio risulta di $m^2 18.291 - 6.083 =$ $m^2 12.208$

Alla data odierna la sup. a servizi richiesta è di $m^2 19.358$

Da una verifica del vigente P.R.G.C. risulta che sono state previste le rispettive superfici a servizi indicate nelle tavole di P.R.G.C.:

- Nell'area D3	m^2	6.583
- Nell'area D4	m^2	3.201
- Nell'area Dn3 ($m^2 2.281 + 2.882 + 656 + 656 + 4.645$)	<u>m^2</u>	<u>11.120</u>
- Totale superficie a servizi individuata dal P.R.G.C.	m^2	20.904

Si può ritenere che allo stato di fatto i minimi di legge risultino rispettati ($20.904 > 19.358$).

Come si ebbe modo di precisare in precedenza la superficie fondiaria libera per futuri insediamenti risulta di $m^2 74.992$, che al minimo di legge del 10% dà una superficie di aree a servizi pari a $m^2 7.499$.

Si tenga conto che le aree potranno essere edificate solamente previa approvazione di S.U.E., ove indicato, e comunque per le attività commerciali, si dovrà sempre ricorrere alla convenzione prevista dall'art. 49 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In sede di S.U.E. o di convenzioni sarà compito individuare superfici per aree a servizio, così come richiesto all'art. 14 delle vigenti N.T.A.

Nulla di preciso si può ipotizzare in quanto non si conoscono le evoluzioni future su quelle aree libere, in considerazione della situazione di crisi economica generale che investe il paese.

Proprio per questi motivi le superfici di aree a servizio mancanti verranno individuare e dismesse prima del rilascio di qualsivoglia autorizzazione.

Per quanto attiene alle aree a servizio relative al riconoscimento della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, in località Fr.ne S. Croce, va precisato che per l'eventuale insediamento della Localizzazione L1 il parcheggio delle auto della futura clientela potrà essere reperita in aree adiacenti già esistenti e funzionali a tale scopo ed in parte all'interno della recinzione del lotto.

Il tutto verrà verificato, formalizzato e definito in sede di sottoscrizione della convenzione ai sensi dell'art. 49, c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. preventiva all'autorizzazione commerciale.

3g. Verifica aree ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. g).

Gli argomenti della presente Variante Parziale al P.R.G.C., come si è detto, non interferiscono con aree caratterizzate di dissesto attivo e non modificano la classificazione geomorfologica.

Le aree interessate dalla Variante risultano classificate dalla Carta di Sintesi in Classe A.

3h. Verifica ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. dell'art. 17, c. 5 lett. h).

Gli argomenti trattati dalle presenti Varianti Parziali al P.R.G.C. non interferiscono con aree ed immobili tutelati dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

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, esecutiva con la D.G.R. n° 61-11107 del 17.11.2003.

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

La strumentazione che regola 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.

- Variante al P.R.G.C. n° 4: Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i. per ampliamenti di lievi entità nell'area produttiva D5, in località San Defendente sud, area produttiva D1 e D12 in San Defendente ricomposizione planimetrica di aree a servizio SV35 e SP 128, inserimento vincolo ai sensi art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. su fabbricato in area agricola e integrazione della normativa agli artt. 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 29 e 46, con la regolamentazione dell'attività di vendita e somministrazione alimenti

e bevande, il tutto adottato con D.C.C. n. 33 del 29-11-2013 ed approvato in forma definitiva con D.C.C. n° 4 del 28.02.2014.

- 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 e potenziamento del Piano Commerciale con il riconoscimento dell'Addensamento commerciale extra-urbano A5 in località San Defendente con l'individuazione di una Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 in località S. Croce.
Avvenuto con D.C.C. n° 10 del 09.04.2014
- 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".

5 - DETERMINAZIONE OPERATIVA

La Variante Parziale al P.R.G.C. in esame opera con argomenti che si riferiscono ad un contesto di aree programmate dal P.R.G.C., ma soprattutto in un contesto ormai consolidato, operante ed equilibrato.

Nell'area produttiva D3, D4 e Dn3, in località Fr.ne San Defendente, le attività di grandi e medie strutture commerciali e produttive si intrecciano in assoluta armonia.

Le infrastrutture presenti garantiscono un ordinato e sicuro svolgimento delle attività.

Avendo l'Amministrazione Comunale approvato con D.C.C. n° 10 del 09.04.2014 il "Progetto unitario di Coordinamento ai sensi e con le procedure di cui all'art. 29 della D.C.R. del 29.10.1999 n° 563-13414 e s.m.i. in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 n° 114", il compito della presente Variante Parziale consiste nell'adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 114/98,

con l'introduzione negli specifici articoli delle N.T.A. dell'ammissibilità nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 di Addensamenti commerciali extra urbani A5 in Fraz.ne San Defendente e di una Localizzazione commerciale urbana non addensata L1 in Fraz. San Croce.

Gli argomenti della Variante Parziale in esame non incidono sulle strutture del P.R.G.C. in quanto:

- sotto l'aspetto strutturale, nelle aree già programmate con detta finalità nulla verrà modificato o alterato nella composizione distributiva delle aree e dei servizi;
- sotto l'aspetto ambientale, la normativa regolamentante le aree previene aspetti di criticità.

L'ARPA Piemonte dipartimento di Cuneo, con nota del 01/12/2014 prot. n. 100538 ha evidenziato la necessità di recepire ed inserire nelle N.T.A. alcune prescrizioni.

Al riguardo, va precisato, che alcune delle disposizioni sono già vigenti nella normativa Comunale:

Alle richieste evidenziate si riscontra che:

- la valutazione previsionale dell'impatto acustico è normata all'art. 40 delle N.T.A., dove viene prescritto che ogni attività produttiva dovrà documentare il clima acustico (L.R. n. 52/2000 art. 14)
- la formazione delle fasce filtro di vegetazione vengano richiamate più volte dalla N.T.A., ma principalmente dall'art. 22 N.T.A. in vigore. Tuttavia vengono ribadite ulteriormente integrando sempre l'art. 22 N.T.A.
- per quanto riguarda il risparmio energetico, il richiamo delle vigenti disposizioni in materia vengono inserite nell'art. 22 N.T.A.
- per quanto è attinente ai rifiuti urbani ed assimilabili sul territorio, dal 01/11/2014 è operante la raccolta differenziata porta a porta.
- l'art. 22 delle N.T.A. normante le acque meteoriche, viene integrando con il richiamo delle disposizioni Regionali in materia.
- Per quanto riguarda la permeabilizzazione delle pavimentazioni dei cortili, marciapiedi e parcheggi, all'art. 22 N.T.A., viene annotata la rispettiva prescrizione.
- Per quanto si riferisce all'inserimento ambientale degli elementi compositivi e strutturali, nel contesto urbanistico delle aree in esame, si

precisa che prescrizioni ed indirizzi progettuali sono già richiamati all'art. 11 delle vigenti N.T.A. e all'art. 22 N.T.A.

Tuttavia, come ulteriore attenzione, l'art 22 N.T.A. viene integrato con i predetti richiami:

1. Di prendere atto di quanto richiesto dalla Direzione mobilità ed infrastrutture del Settore Viabilità della Provincia di Cuneo circa la segnaletica stradale da integrare e le opere idrauliche da eseguire: operazioni che l'Amministrazione Comunale concorderà con l'Amministrazione Provinciale.

Inoltre, sarà compito dell'Amministrazione Comunale monitorare e garantire quanto richiesto per i futuri sviluppi urbanistici dei lotti liberi nelle aree produttive D3, Dn3 e D4 nelle quali è comunque prescritta la preventiva assoggettabilità a S.U.E. e/o convenzionamento ai sensi dell'art. 49 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. L'inserimento nelle aree produttive D3, Dn3 e D4, dell'Addensamento Commerciale extraurbano A5, in aree predisposte per il commercio al dettaglio in sede fissa, risulti coerente con i contenuti del Piano Provinciale di protezione civile, così come richiamato dalla L.R. n. 7/2003.
3. L'Ufficio Pianificazione della Provincia, verificati i contenuti dell'intervento, ritiene la Variante Parziale in esame compatibile con il Piano Territoriale Provinciale.
4. L'Ufficio Acque constata e ritiene gli interventi programmati nella presente Variante Parziale n. 5 esclusi da pratiche irrigue ad uso agricolo e/o da interventi idroelettrici.

Inoltre:

- sotto l'aspetto acustico, l'area è regolamentata dal Piano di zonizzazione acustica, verificata ed autorizzata, atta a prevenire ogni impatto, classificando tutta la zona in classe IV (zona mista);
- sotto l'aspetto viabilità, le aree produttive D3, D4 e Dn3 risultano interessate dalla Strada Provinciale Cuneo – Caraglio;
- sotto l'aspetto "Piani Sovracomunali", le citate aree risultano interessate dai progetti preliminari di:
 - a. Variante Est dell'abitato di Caraglio e della Fraz.ne San Rocco di Bernezzo, San Defendente di Cervasca con il collegamento alla

Variante di Cuneo denominato "Est-Ovest", in località Confreria di Cuneo;

b. Variante Est di Dronero, per il collegamento delle SP 422, SP 160 e SP 24.

c. Realizzazione terza corsia lungo SP 422 nel tratto Confreria – San Defendente di Cervasca.

Tutte le opere sopra richiamate risultano essere di rilievo sovracomunale e la rete viabilistica che attraversa la Fraz.ne S. Defendente risulta del tipo primario di connessione interurbana.

Oltre a quanto sopra elencato non si è a conoscenza di altri progetti sovracomunali.

Inoltre, nelle aree in esame:

- non risultano vincoli ambientali,
- non risultano vincoli paesaggistici-storico-culturali,
- non sono presenti corsi d'acqua pubblica,
- sotto l'aspetto geomorfologico la tavola di sintesi geologica classifica le aree in classe I di pericolosità geomorfologica,
- non sono presenti aziende a rischio di incidente di cui al D.Lgs. 349/99, in quanto le attività industriali di notevole portata sono posizionate a nord e divise dalla Strada Provinciale,
- non esistono attività artigianali nocive e/o moleste.

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) per gli argomenti trattati ed esaminati dai preposti enti:
 - In data 17/11/2014 con Prot. 110755 l'A.S.L. CN1 di Cuneo - Dipartimento di Prevenzione Servizio igiene e Sanità Pubblica esprimeva il proprio parere ambientale
 - In data 26/11/2014 con Prot. 113779 la Provincia di Cuneo - Settore gestione risorse di Territorio esprimeva il proprio parere ambientale.

- In data 01/12/2014 con Prot. 100538, l'A.R.P.A. Piemonte - Dipartimento di Cuneo esprimeva il proprio parere ambientale.

Esaminati i pareri degli Enti preposti alla verifica e constatato che unanimemente hanno espresso il parere di non assoggettabilità alla procedura di V.A.S., la determina dell'Organo Tecnico del Comune stabilisce "di escludere la Variante Parziale n.5 al vigente P.R.G.C. dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)".

6 - DISPOSITIVO DI ATTUAZIONE

Il Consiglio Comunale,

in ottemperanza a quanto stabilito dalla L.R. n° 14 del 16.06.2008 riconosce il paesaggio quale componente essenziale nel contesto della vita della popolazione per la preservazione dai valori culturali e naturali.

La Variante Parziale al P.R.G.C., che si appresta ad adottare, è mirata a salvaguardare il paesaggio con una regolamentazione rigida degli interventi edilizi, distributivi degli ambienti, posizione delle aree a servizio, viabilità veicolare e pedonale il tutto finalizzato a mantenere il sistema operativo misto presente nella zona, efficiente, snello, sicuro, privo di inquinamenti:

- Viste le motivazioni espresse dagli studi di urbanistica incaricati;
- Ritenuto che le integrazioni alle N.T.A., che si intendono adottare, rientrano nei dettati dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto trattasi di disposizioni esaminate e già valutate a più livelli dagli Organi Provinciali e Regionali;
- Ritenuto di non procedere alla verifica acustica delle aree in argomento in quanto nulla verrà alterato da quanto programmato e vigente;
- Ritenuto di apportare la semplice indicazione nelle tavole di P.R.G.C. alle aree produttive D3, D4 e Dn3 dell'ammissibilità degli interventi senza nulla alterare;
- Ritenuto che le integrazioni alle N.T.A. che si intendono apportare non sono in contrasto con i Piani Sovracomunali vigenti, quali Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale Provinciale;

- Ritenuto che la presente Variante Parziale risulta esonerata dall'acquisizione del parere preventivo sotto l'aspetto di pericolosità sismica, ai sensi della D.G.R. n° 61-11017 del 17.11.2003;
- Vista la perimetrazione degli abitati approvata in data 29.11.2013 con D.C.C. n° 32, previo accoglimento delle osservazioni da parte degli Organi della Regione Piemonte,

dispone ed intende adottare,

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

- A. Adotta le integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione degli argomenti oggetto della presente Variante Parziale e precisamente:

- All'art. 14, c. 11:

“11 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 in località San Defendente, sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5 ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con pavimentazioni permeabili ed all'inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi, anche con piantumazione di siepi.

La quantità di parcheggi necessaria è stabilita al precedente comma 7.”

- All'art. 18, c. 12:

“12 - Nell'area residenziale di completamento e di sostituzione C7 in località frazione S. Croce nell'apposita sub-area individuata cartograficamente con il simbolo “CL “ è ammesso l'insediamento di Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.”

- All'art. 22, c. 5:

“5 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5, ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e sm.i., ai sensi dell'art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i..

Per tutti gli interventi ricadenti nelle aree D3, D4 e Dn3 è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di siepi e alla realizzazione di barriere acustiche se richiesto dall'Amministrazione, in attuazione alle disposizioni del Piano di zonizzazione acustica.

E' fatto altresì obbligo di ottemperare a quanto prescritto dall'Ufficio Pianificazione Provincia di Cuneo con nota del 06.03.2014 prot. n° 0001849 e precisamente:

- Le nuove costruzioni in attuazione di S.U.E. e/o Permesso di Costruire convenzionato dovranno integrarsi armoniosamente nello scenario esistente, realizzando parcheggi pubblici con pavimentazioni permeabili ed inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi.**
- Dovranno altresì essere accorpati gli accessi sulla S.P. 422 in occasione di interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio.**
- Ogni futuro insediamento commerciale di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, dovrà preventivamente verificare la sostenibilità per l'insediamento con apposito studio del traffico, così come richiesto dalla D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012.**
- La realizzazione dei nuovi edifici e/o l'intervento di ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere improntati alla riduzione dei consumi energetici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, così come previsto dall'art. 21, c. 1 lett. a), b) e q) della L.R. 28.05.2007 n° 13.**
- Ogni nuovo insediamento dovrà essere opportunamente collegato alla pubblica fognatura previo autorizzazione dell'Ente Gestore della rete e depuratore delle acque reflue. Le acque meteoriche dovranno essere escluse dall'uso di collettori fognari salva preventiva autorizzazione dall'Ente Gestore.**
- Il trattamento delle acque di pioggia e di lavaggio di aree esterne agli impianti di lavorazione dovranno seguire le prescrizioni del D.P.G.R. n° 1/R del 20.02.2006 e modificato con D.P.R. n° 7/R del 02.08.2006 - Regolamento Regionale.**
- Nel processo produttivo di qualsivoglia attività è vietato l'uso di acque provenienti dall'acquedotto pubblico”.**

- All'art. 24, c. 5:

“5 - Nell'area produttiva artigianale industriale Dn3, relativamente ad insediamenti di attività commerciali nei lotti liberi è fatto obbligo, per il rilascio del Permesso di Costruire, della sottoscrizione di una Convenzione (art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.) che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.. Vengono qui richiamate le disposizioni di cui al precedente art. 22, c. 5.”

- All'art. 28, c. 4, paragrafo III - Nelle AREE “C”, “Cn”, “D” vengono inseriti i punti 3 e 4:

- 3) nell'area residenziale di completamento C7, in località fr.ne S. Croce è ammessa la Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, così come al precedente art. 18 c.12;**
- 4) nelle aree produttive D3 e D4 sono ammessi Addensamenti commerciali extra urbani A5 con i limiti e prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c.11 e 22 c. 5. “**

- All'art. 28, c. 4, paragrafo IV - Nelle AREE “Dn” al primo comma, dopo le parole “...è vietata”:

... “fatta eccezione per l'area produttiva Dn3 in località San Defendente nella quale sono ammessi Addensamenti commerciali extraurbani A5 con i limiti e le prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c. 11, 22 c. 5 e 24 c. 5.”.

B. Adotta il volume B/10 delle Norme Tecniche di Attuazione con le integrazioni degli articoli n° 14, 18, 22, 24, 28 e alle relative tavole sinottiche. Le integrazioni sono riportate in carattere grassetto;

C. Adotta le Tav. 2b/8 e 2c/9 San Defendente, Tav. 2d/6 Santa Croce e Tav. 3/10 Azzonamento del Territorio con riportate le indicazioni per le aree

ammesse agli insediamenti di attività commerciali di Addensamenti commerciali extraurbani A5 e Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1.

7 - CONCLUSIONI

Verificato quanto sopra esposto si ritiene legittima l'operazione che l'Amministrazione Comunale intende apportare al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto le modifiche e le integrazioni alle disposizioni delle N.T.A. sono finalizzate a consentire lo sviluppo economico in area predisposta dal P.R.G.C. quale area produttiva, senza alterarne alcun elemento compositivo.

Sarà promossa e valorizzata la qualità del paesaggio proprio per le prescrizioni introdotte nella normativa.

La presente Variante Parziale al P.R.G.C. seguirà l'iter prescritto dall'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La delibera di adozione con il progetto preliminare sarà depositata presso la segreteria comunale e sarà pubblicata all'Albo Pretorio on-line.

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

Contemporaneamente sarà trasmessa alla Provincia, che entro 45 giorni dalla ricezione, si pronuncerà con propria Delibera di Giunta Provinciale.

STRALCIO DEL VOL. B/10 N.T.A.

- Artt. 14, 18, 22, 24, 28
- Tavole sinottiche

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 precisate 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 m² 15,00 per ogni persona da insediare. La differenza di m² 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 - 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	$N = 0,045 \times S$
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. dell'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 lorda di pavimento relativa a:

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

- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

- m² 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna;
- m² 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico, 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 m².

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 SP 128 in zona S10 e l'area a servizi 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 specie autoctone.

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

11 - Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 in località San Defendente, sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5 ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con pavimentazioni permeabili ed all'inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi, anche con piantumazione di siepi.

La quantità di parcheggi necessaria è stabilita al precedente comma 7.

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 omni-comprensiva:

- 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 m³ 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.

12 - Nell'area residenziale di completamento e di sostituzione C7 in località frazione S. Croce nell'apposita sub-area individuata cartograficamente con il simbolo "CL" è ammesso l'insediamento di Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.

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 m² 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.

5 - **Nelle aree produttive D3, D4 e Dn3 sono ammessi Addensamenti commerciali extra-urbani A5, ed ogni intervento edilizio di nuovo impianto, ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e sm.i., ai sensi dell'art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i..**

Per tutti gli interventi ricadenti nelle aree D3, D4 e Dn3 è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di siepi e alla realizzazione di barriere acustiche se richiesto dall'Amministrazione, in attuazione alle disposizioni del Piano di zonizzazione acustica.

E' fatto altresì obbligo di ottemperare a quanto prescritto dall'Ufficio Pianificazione Provincia di Cuneo con nota del 06.03.2014 prot. n° 0001849 e precisamente:

- **Le nuove costruzioni in attuazione di S.U.E. e/o Permesso di Costruire convenzionato dovranno integrarsi armoniosamente nello scenario esistente, realizzando parcheggi pubblici con pavimentazioni permeabili ed inserimento di elementi tipologici costruttivi consoni ed idonei a mitigare eventuali impatti visivi.**
 - **Dovranno altresì essere accorpati gli accessi sulla S.P. 422 in occasione di interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione del patrimonio edilizio.**
 - **Ogni futuro insediamento commerciale di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, dovrà preventivamente verificare la sostenibilità per l'insediamento con apposito studio del traffico, così come richiesto dalla D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012.**
 - **La realizzazione dei nuovi edifici e/o l'intervento di ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere improntati alla riduzione dei consumi energetici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, così come previsto dall'art. 21, c. 1 lett. a), b) e q) della L.R. 28.05.2007 n° 13.**
 - **Ogni nuovo insediamento dovrà essere opportunamente collegato alla pubblica fognatura previo autorizzazione dell'Ente Gestore della rete e depuratore delle acque reflue. Le acque meteoriche dovranno essere escluse dall'uso di collettori fognari, salva preventiva autorizzazione dall'Ente Gestore.**
 - **Il trattamento delle acque di pioggia e di lavaggio di aree esterne agli impianti di lavorazione dovranno seguire le prescrizioni del D.P.G.R. n° 1/R del 20.02.2006 e modificato con D.P.R. n° 7/R del 02.08.2006 - Regolamento Regionale.**
- Nel processo produttivo di qualsivoglia attività è vietato l'uso di acque provenienti dall'acquedotto pubblico.**

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 dei 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.

5 - Nell'area produttiva artigianale industriale Dn3, relativamente ad insediamenti di attività commerciali nei lotti liberi è fatto obbligo, per il rilascio del Permesso di Costruire, della sottoscrizione di una Convenzione (art. 49, c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.) che garantisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a parcheggio, così come stabilito dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del

29.10.1999 e s.m.i.. Vengono qui richiamate le disposizioni di cui al precedente art. 22, c. 5.

Art. 28 Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa

1 - Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, su tutto il territorio comunale sono regolate dal presente articolo e il trasferimento e/o ampliamento fisiologico di medie e/o grandi strutture di vendita dovranno seguire le disposizioni della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 di seguito richiamate.

Gli esercizi di vicinato e cioè gli esercizi la cui superficie di vendita è inferiore a m² 150, seguiranno le disposizioni del presente articolo e comunque quelle contenute nella D.C.R. 59-10831/2006.

2 - Al fine di facilitare l'applicazione ed univoca interpretazione della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 si elencano di seguito i criteri e le modalità per la valutazione delle tipologie di strutture distributive, in considerazione che il Comune di Cervasca rientra fra i comuni intermedi, così come classificati dalla D.C.R. citata.

A tal fine si precisa quanto segue:

- a. Il commercio al dettaglio in sede fissa deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci per conto proprio e le rivenda direttamente al privato consumatore.

- b. La superficie di vendita, risulta quella destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.
 Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
 La superficie di vendita viene definita per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

- c. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva artigianale o industriale deve esser ricavata in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non dovrà superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
 Detta limitazione non vincola le superfici di vendita situate in Addensamenti commerciali e/o Localizzazioni commerciali.

- d. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli edifici di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente punto è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno, d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al successivo comma.
- e. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili, l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
- f. Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistante, o integrata con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali e le superfici destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.
- g. Classificazione degli esercizi commerciali ai sensi dell'art. 4 comma 1, lett. d) ed f) del D.Lgs 114/1998, il Comune di Cervasca, avendo una popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti si trova ad avere sul territorio insediamenti di attività commerciali per vendita al dettaglio che possono essere classificate nel modo che segue:
- esercizi di vicinato: sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a m² 150;

- medie strutture di vendita: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore a 150 m² ed fino a 1.500 m²;

- grandi strutture di vendita: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore a 1.500 m²

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

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

Si suddividono in:

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

- centro commerciale sequenziale: trattasi di insediamento commerciale in uno o più edifici collegati da percorsi pedonali, non facenti parte di vie o di piazze pubbliche. Il centro commerciale sequenziale è soggetto a Permesso di costruire unitario ed è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio, nonché all'art. 28 del D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006.

- centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane, che abbiano sottoscritto con il Comune un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Il Permesso di costruire o le

autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

i. I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 non sono considerati centri commerciali pubblici e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

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

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

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

k. classificazione delle tipologie di strutture distributive

La tipologia delle strutture distributive medie e grandi risultano per il Comune di Cervasca dalla tabella 6 di cui all'art. 17 della D.C.R. 59-10831/2006 che qui si intende integralmente riportata ed alla quale si rimanda per ogni verifica.

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

m. L'approvazione dei progetti per ampliamenti fisiologici contemplati dal c. 9 art. 15 della D.C.R. 59/2006 comportante superfici di vendita superiori a 1800 m² sono subordinati alla presentazione di un studio di impatto ambientale sulla viabilità (art. 27 D.C.R. n. 59-10831/2006).

- n. Fatte salve le disposizioni urbanistiche ed edilizie contemplate dalle N.T.A. in vigore, le attività commerciali vengono disciplinate ed ammesse nelle aree omogenee definite dal P.R.G.C., nel rispetto delle disposizioni indicate al comma 3.
- o. Per le attività di cui alla presente delibera, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli esercizi commerciali di vicinato e per quanto attiene alle medie e grandi strutture è quantificato secondo i parametri dalla tabella riportata all'art 25 della citata D.C.R., che qui si intende integralmente riportata.
- p. Nel centro storico, contemporaneamente all'apertura di esercizi di vendita verrà concordata con l'Amministrazione Comunale anche la possibilità di fruizione di vie e piazze pubbliche per i parcheggi e/o la mobilità della clientela.
- q. Saranno ammessi in un solo esercizio oltre alle attività commerciali anche altri servizi.
- r. Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme richiamate dalla D.C.R. 59-10831/2006 e seguiranno le seguenti disposizioni.
 - 1) per gli esercizi di vicinato:
Semplice comunicazione, con effetto trascorsi i 30 gg., previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici.
 - 2) per medie strutture di vendita:
Le autorizzazioni all'ampliamento saranno rilasciate dal Comune in contemporanea con l'Permesso di costruire.
- s. Le istanze pervenute al Comune saranno esaminate e sarà dato il riscontro entro 90 giorni dalla data del protocollo di arrivo.

- t. È ammesso il trasferimento di esercizi di vendita di superficie inferiore a m² 150, nell'ambito del territorio comunale solo ed esclusivamente nelle zone ammesse dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C..

3 - Generalità

In tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato, come definiti dall'art. 11 comma 8bis 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.

Si evidenzia che in tutte le aree omogenee del P.R.G.C., sia residenziali che produttive artigianali ed industriali confermate saranno ammesse tipologie di strutture distributive i cui esercizi potranno avere una superficie di vendita inferiore a m² 150.

Nel confermare le comunicazioni di apertura di esercizi commerciali di cui all'art. 15 c. 3 lett. b della D.C.R. 59-1831/2006, va posta attenzione al numero di esercizi commerciali che si andranno ad insediare tenendo conto che se nello stesso edificio o più edifici dotati di spazi e servizi comuni funzionali agli esercizi stessi la superficie di vendita supera il numero consentito di m² 150, verrà configurata la tipologia di centro commerciale, quindi non potrà essere ammessa.

Se gli esercizi commerciali che si andranno ad insediare saranno separati da spazi pubblici, vie o piazze non si configurerà il centro commerciale ai sensi dell'art. 6 c. 1/bis della D.C.R. 59-10831/2006, quindi potranno essere ammessi.

Non si configura il centro commerciale qualora la sequenza di esercizi commerciali siano o vengono situati in un Addensamento commerciale.

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

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

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita inferiore ai 150 m²;
- 2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m² con i limiti di cui alla Tabella 6 art. 17 D.C.R. 59-10831/2006;

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e art. 25 D.C.R. 59-10831/2006;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
 - a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
 - a introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

II - Nelle AREE "B"

Tipologie di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita inferiore ai 150 m²;

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A.;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà:
 - a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006;
 - ad introdurre le limitazioni alla circolazione stradale in funzione della presenza di attività commerciali e connesse agli spazi da destinare a parcheggio.

III - Nelle AREE "C", "Cn", "D"

Tipologia di strutture distributive ammesse:

- 1) esercizi con superficie di vendita inferiore ai 150 m²;
- 2) esercizi con superficie di vendita superiore ai 150 m² limitatamente agli interventi di ampliamenti fisiologici contemplati dall'art. 15 c. 9 della D.C.R. 59/2006 citata;

- 3) **nell'area residenziale di completamento C7, in località fr.ne S. Croce è ammessa la Localizzazione commerciale urbana non addensata L1, così come al precedente art. 18 c.12;**
- 4) **nelle aree produttive D3 e D4 sono ammessi Addensamenti commerciali extra urbani A5 con i limiti e prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c.11 e 22 c. 5. “**

Prescrizioni:

- a) superfici a parcheggio come previsto all'art. 14 delle presenti N.T.A. e dall'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 a seconda della tipologia di struttura distributiva;
- b) l'Amministrazione Comunale provvederà a disciplinare l'orario di carico e scarico delle merci in concertazione con i rappresentanti di categoria, il tutto ai sensi dell'art. 26 D.C.R. 59-10831/2006.

IV - Nelle AREE “Dn”

Nelle aree produttive artigianali ed industriali di nuovo impianto Dn l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa è vietata, **fatta eccezione per l'area produttiva Dn3 in località San Defendente nella quale sono ammessi Addensamenti commerciali extraurbani A5 con i limiti e le prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e per quanto richiamato ai precedenti artt. 14 c. 11, 22 c. 5 e 24 c. 5.**

Viene ammessa solo nelle aree di SUE approvati ed in fase di ultimazione.

In dette aree valgono, al riguardo, le disposizioni di cui al presente articolo.

V - Nelle AREE “S”

Tipologie di strutture distributive ammesse:

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

Prescrizioni:

- esercizi di commercio temporaneo su aree pubbliche.

5 – Procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita

Vengono di seguito elencati gli adempimenti comunali in merito alle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.

A – PROCEDIMENTI PER AUTORIZZAZIONI di MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- 1) Chi intende aprire, trasferire di sede ampliare la superficie di vendita , modificare o aggiungere il settore merceologico di un esercizio di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 (Media struttura di vendita) deve, presentare al Comune apposita domanda utilizzando il Modello COM 2 di cui all'allegato C della deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2000 n. 43-29533 .
- 2) Chi intende aprire, trasferire di sede ampliare la superficie di vendita, modificare o aggiungere il settore merceologico di un esercizio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98 (Centro Commerciale) deve, presentare al Comune apposita domanda utilizzando il Modello COM 4 di cui all'allegato C della deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2000 n. 43-29533 .
- 3) La dichiarazione resa nella citata modulistica del rispetto, relativamente al locale, dei regolamenti locali, di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria e dei regolamenti edilizi, va inteso nel senso di rispetto da accertare al momento dell'attivazione dell'esercizio e non all'atto di presentazione della domanda.
- 4) Nell'istanza dovranno essere dichiarati, a pena di inammissibilità:
 - a) il settore o i settori merceologici;
 - b) il possesso dei requisiti professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo n. 114/1998;
 - c) l'ubicazione dell'esercizio;
 - d) la superficie di vendita dell'esercizio;
 - e) l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo n. 114 del 1998.
- 5) In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 4, lettera b) è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificamente all'attività commerciale, nelle forme previste dalla D.G.R. 1 marzo 2000 n. 42-29532 capitolo 2 punto 3.
- 6) Nel caso in cui la domanda presentata riguardi un centro commerciale, identificato ai sensi dell'art. 6 degli indirizzi Regionali il soggetto richiedente può essere un

promotore che, ai soli fini della presentazione della stessa, può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 114/98. Prima del rilascio dell'autorizzazione, è possibile sostituire il richiedente originario con altri che possiedano i requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs 114/98. Tale fattispecie non costituisce caso di sub-ingresso.

- 7) L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente, a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione, ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.
- 8) All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante la conformità dell'intervento agli strumenti ed atti di adeguamento adottati dal Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/99.
- 9) La domanda va altresì corredata, ai sensi del disposto dell'art 26, comma 6 e seguenti della Legge Regionale 56/77, dalla documentazione necessaria per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire. Può essere da esempio quanto richiesto a corredo delle istanze relative alle grandi strutture di vendita di cui al precedente art. 5.
- 10) Il Responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:
 - * effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza o irregolarità richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
 - * effettua la verifica della sussistenza dei requisiti essenziali e dei presupposti necessari per svolgere l'attività, nonché dalla sottoscrizione; qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;
 - * esamina, accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza o l'irregolarità della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine dei 30 gg. successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto agli atti di programmazione comunale;
 - * provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assensi necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo, a ciascuno degli uffici comunali competenti, la documentazione relativa ai vari aspetti (urbanistica, trasporti,

commercio, etc); ai fini delle necessarie correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale per la contestualità del rilascio dei suddetti atti, nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio delle autorizzazioni, è opportuno l'indizione di apposita conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/90 e 127/97; in tal caso la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione parere;

- * provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza agli atti di programmazione comunale;
- * terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il provvedimento di diniego.

B - DOCUMENTAZIONE

1) All'istanza di autorizzazione presentata in Comune, deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) relazione, corredata da adeguata cartografia, dell'iniziativa, con riferimento alle previsioni degli indirizzi e criteri regionali e degli adeguamenti adottati dai Comuni. In particolare la relazione deve contenere:
 - descrizione delle caratteristiche dell'esercizio o centro commerciale con riferimento agli indirizzi regionali contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 ed in particolare all'articolo 8 "Tipologie di strutture distributive", e per il centro commerciale con riferimento all'art. 6;
 - descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio e/o degli esercizi che costituiscono il centro commerciale con riferimento all'art. 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006;
 - descrizione e rappresentazione cartografica della zona di insediamento commerciale ove è ubicato l'intervento con riferimento all'art. 12, 13 e 14, degli indirizzi e criteri regionali (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006), nonché agli strumenti comunali di programmazione adottati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/99;

in particolare dovrà essere evidenziato per le Localizzazioni commerciali L1, L2, il rispetto dei parametri per il loro riconoscimento, così come specificato all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e laddove ad essi si sia derogato la descrizione dettagliata della motivazione;

- indicazione della tabella relativa alla compatibilità territoriale dello sviluppo, così come delineata all'art. 17 degli indirizzi regionali alla quale ci si riferisce;
- eventuali informazioni relative alla sussistenza di un progetto di qualificazione urbana o di rivitalizzazione delle realtà minori adottati dal Comune ai sensi degli art. 18 e 19 degli indirizzi regionali;
- eventuali dichiarazioni circa la sussistenza del titolo di priorità ai sensi dell'art. 21 degli indirizzi e criteri regionali D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006;

b) relazione tecnico progettuale contenente:

- descrizione del progetto relativo all'intervento con indicazione della superficie lorda di calpestio, delle superfici destinate alla vendita, ai magazzini e/o depositi ad altre attività non commerciali connesse all'insediamento ed alle eventuali gallerie commerciali;
- superficie territoriale dell'ambito dell'intervento;
- dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento;
- descrizione dettagliata del compito del fabbisogno totale minimo di parcheggi relativo alla tipologia di struttura distributiva ed alla superficie di vendita richiesta, nel rispetto di quanto prescritto dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99;
- descrizione dettagliata del computo degli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici, così come previsti dall'art. 21 della L.R. 5.12.77 n. 56 s.m.i. e dall'art. 25 dei criteri regionali di programmazione urbanistica;
- tavola progettuale di inquadramento generale con la dislocazione dettagliata del fabbisogno in scala non inferiore a 1:500;

c) Un progetto dell'intervento, firmato da professionista abilitato alla progettazione, costituito dalla planimetria dell'area, in scala non inferiore a 1:500, contenente la rappresentazione della situazione di fatto e di progetto, e da piante, prospetti e

sezioni del fabbricato, in numero adeguato ed in scala 1:100 o comunque nella scala prescritta dal Regolamento edilizio comunale ai fini del rilascio della Concessione edilizia. Resta inteso che il progetto dell'intervento deve, in generale, essere redatto in conformità alle disposizioni regolamentari locali relative al rilascio delle Concessioni edilizie e deve rispettare le norme contenute negli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 e comunque deve indicare e quantificare opportunamente:

- il fabbisogno totale dei posti auto, la relativa superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, nel rispetto dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06;
 - il fabbisogno dei servizi pubblici;
 - la superficie complessiva, la quantificazione numerica, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 della succitata deliberazione regionale;
 - la superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, delle aree da destinarsi a verde pubblico, nell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.;
 - le opere di urbanizzazione esistenti e previste;
 - il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati (ex legge 122/89), le aree per il carico e lo scarico delle merci, la loro quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale;
 - la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale nell'ambito degli edifici delle superfici di vendita, le superfici destinate agli spazi per le attività diverse da quelle normate dalla L. 426/71 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie ecc.), i magazzini le zone di lavorazione, i servizi (igienici, tecnologici, spogliatoi, ecc), le gallerie pedonali di accesso ai punti vendita (piazze, malls), zone di deposito di carrelli, ogni altra attività terziaria e non connesse all'insediamento commerciale; i collegamenti con la viabilità, gli accessi e i percorsi veicolari e pedonali.
- d) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune;

- e) ogni altra documentazione, anche in forma di autocertificazione relativa a autorizzazioni, licenze, concessioni edilizie, nullaosta, pareri, intese, atti di assenso già in possesso del richiedente, riferite all'iniziativa di cui alla richiesta.
- f) sottoscrizione atto di obbligo registrato di cui all'art 15, comma 11 bis che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale tra il 30% ed il 50% degli oneri di urbanizzazione di competenza della Regione Piemonte.

Tutta la documentazione va prodotta in triplice copia.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 22 e
ART. 23
N.T.A.

**SAN DEFENDENTE
D 3**

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 6.982.=
- superficie territoriale : m² 78.074.=
- 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 dagli art. 14 c. 11, art. 22 c. 5 e art. 28 delle presenti NTA.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

ART. 22 e
ART. 23
N.T.A.

**SAN DEFENDENTE
D 4**

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 4.354.=
- superficie territoriale : m² 35.212.=
- 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 dagli art. 14 c. 11, art. 22 c. 5 e art. 28 delle presenti NTA.

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI E
ARTIGIANALI DI NUOVA
EDIFICAZIONE

ART. 22 e
ART. 24
N.T.A.

SAN DEFENDENTE
Dn 3

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 8.=
- superficie coperta prevista : m² 26.160.=
- superficie territoriale : m² 80.328.=
- 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.
- SUE 3.p Superficie Territoriale :m² 22.811.=
- SUE 4.p U.L. Superficie Territoriale :m² 28.819.=
- SUE 5.p U.L. Superficie Territoriale :m² 13.120.=
- SUE 6.p Superficie Territoriale :m² 15.578.=

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 previa approvazione di S.U.E. o E.C.O.

- Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.
- E' ammessa l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa ~~solo ed esclusivamente nelle aree perimetrali dai S.U.E. in ultimazione (UL)~~, **così come regolamentato agli art. 14 c.11, art. 22 c. 5, art. 24 c. 5 e art. 28 c. 4.**

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

ART. 15 e
ART. 18
N.T.A.

**S. CROCE
C7**

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 4.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 223.068.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio, artigianato di servizio non nocivo e non molesto, ristoro, ricettive, attività terziarie di supporto al commercio all'industria e all'agricoltura, servizi sociali, attività di supporto alla persona (sanitarie, sportive e tempo libero), stoccaggio prodotti non nocivi e non molesti.
- SUE 7.r U.L. Superficie Territoriale :m² 17.589.=
- SUE 8.r U.L. Superficie Territoriale :m² 17.000.=

B) Caratteristiche edificatorie

- densità volumetrica fondiaria : m³/m² 0,80
- 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.

Interventi con D.I.A.

I S.U.E. "U.L." (in fase di ultimazione lavori) sono disciplinati dalla vigente normativa del P.R.G.I. e richiamati nelle disposizioni dell'art. 19 delle presenti N.T.A.

- Sono ammessi ampliamenti del 20% della volumetria residenziale esistente con un massimo di m³ 200 per miglioramenti igienico-sanitari fatto salvo il rapporto di copertura del lotto massimo del 40%.
- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono ammesse e regolamentate dall'art. 28 e dall'art. 18 c. 12 delle presenti N.T.A.

Villafalletto, li 15 Dicembre 2014

Gli Architetti Pianificatori:

F.to in originale

Francesco BALLARIO

Elio NASETTA

Il presente volume di “**Relazione Illustrativa**” al progetto **preliminare** della Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17, c. 5 della L.R. 56/77, è composto da n° 57 pagine e sin qui dalla n° 58, le quali vengono integralmente adottate dal Consiglio Comunale, nella seduta del 24/02/2015 con atto Deliberativo n° 3.

Cervasca, li 15 Dicembre 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*

Villafalletto, li 15 Maggio 2015

Gli Architetti pianificatori:

F.to in originale

Francesco BALLARIO

Elio NASETTA

Il presente volume di “**Relazione Illustrativa**” al progetto **DEFINITIVO** della Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17, c. 5 della L.R. 56/77, è composto da n° 70 pagine e sin qui dalla n° 71, le quali vengono integralmente approvate dal Consiglio Comunale, nella seduta del 17 Giugno 2015 con atto Deliberativo n° 18.

Cervasca, li 17 Giugno 2015.

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