

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BARGE



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI EDILIZIA LIBERA
Comparti C10 - 4

Aree interessate:

12032 Barge (CN)
Via Mazzini
Via Silvio Pellico

Destinatario:

Comune di Barge
Ufficio Urbanistica
Piazza Garibaldi, 11 - 12032 Barge (CN)
tel. 0175.347600

Committente:

Società Sogegross S.p.A.
Lungotorrente Secca, 3A - 16163 Genova (GE)
tel. 010.83351
Legale rappresentante: Ercole Giacomo Gattiglia

Numero Tavola:

ALL.F

Oggetto:

Relazione di verifica

***per conto della Società Sogegross S.p.A. lotto di PRGC C.10 e aggregati sito in via G. Mazzini angolo via Silvio Pellico.
Riconoscimento localizzazione urbana non addensata L.1 compatibilità urbanistica in merito alle norme di PRGC***

Emissione:

LUGLIO 2024

Emissioni precedenti:

nn

Note emissione:

Progettisti:

arch. Paolo Bovo
Piazza Risorgimento, 23
12037 Saluzzo (CN)
cell. 348.7749350
email: p.bovo@anteassociati.it
PEC: paolo.bovo@archiworldpec.it

ing. Ivano Testone
Piazza Risorgimento, 23
12037 Saluzzo (CN)
cell. 338.1541279
email: i.testone@anteassociati.it
PEC: ivano.testone@ingpec.eu

Con

geom. Elio Sola
Via Barge, 32 - 12037 Saluzzo (CN)
cell: 366.7605031
celm: email: elio.sola1970@gmail.com
PEC: elio.sola@geopec.it

Collaboratori

arch. Samanta Cosentino

COMUNE DI BARGE



RELAZIONE DI VERIFICA

per conto della Società Sogegross S.p.A.

lotto di PRGC C.10 e aggregati sito in via G. Mazzini angolo via S. Pellico.

**RICONOSCIMENTO LOCALIZZAZIONE URBANA
NON ADDENSATA L.1
COMPATIBILITÀ URBANISTICA IN MERITO
ALLE NORME DI PRGC**

Indice

RICONOSCIMENTO LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L.1	3
a cura di SOTRECO s.n.c.	
Premessa	3
Le localizzazioni urbane non addensate L.1	4
La zona di interesse	6
Classificazione della zona di insediamento commerciale	8
Parametri di riconoscimento della localizzazione urbana non addensata L.1	12
Verifica della compatibilità territoriale dello sviluppo	16
Conclusioni	17
COMPATIBILITÀ URBANISTICA IN MERITO ALLE NORME DI PRGC	18
a cura di ing. Ivano Testone e arch. Paolo Bovo	
Premessa	18
Localizzazione dell'area di interesse interessata dal P.E.C.	19
Ordinamento normativo dell'area di insediamento commerciale alla luce delle NTA vigenti di PRGC	22

RICONOSCIMENTO LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L.1

Premessa

Il D. Lgs. 114/98 insieme alla legge 28/99 della Regione Piemonte hanno di fatto cambiato il modo di affrontare la programmazione del commercio, passando da un approccio di tipo economico (ricerca dell'equilibrio) ad uno di tipo liberistico (ricerca della concorrenza).

I testi legislativi in vigore, ad iniziare dalla direttiva CEE n 123 del 2006, cosiddetta direttiva Bolkenstein in materia di libertà di esercizio, norma di principio e criterio di legittimità anche dell'ordinamento nazionale, recepita dal D. Lgs 59/2010, confermano quali elementi maggiormente rilevanti ed innovativi essere quelli del rispetto della **libertà di localizzazione** e del **rispetto della concorrenza**, elementi rivoluzionari rispetto alla precedente impostazione decisamente più vincolistica.

Dopo tre deliberazioni del Consiglio regionale che definivano le norme operative degli indirizzi di programmazione, la pubblicazione delle ultime modifiche, avvenuta con la D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012 che di fatto integra a sostituisce la D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 che aveva sostituito la D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003 che a sua volta aveva modificato la prima D.C.R. 563-42514 del 29.10.99, ha in pratica promulgato un nuovo strumento che tiene conto delle esperienze venutesi a determinare con le precedenti normative.

La programmazione commerciale prevista dalla normativa in atto pone le sue basi sull'adeguamento degli strumenti urbanistici con le norme stabilite dalla legge sul commercio regionale e dagli indirizzi generali di programmazione, che ne fanno parte integrante.

Il comune di Barge è dotato del Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi della L. R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i., con deliberazione della Giunta Regionale n. 113-26612 del 7 febbraio 1989, il quale è stato sottoposto in tempi successivi a numerose varianti, tra le quali la Variante Parziale n. XXXI, ha apportato le modifiche riguardanti essenzialmente l'adeguamento del PRGC alla normativa sul commercio e l'individuazione degli addensamenti A1, A4 e della localizzazione L1. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 10 del 09/03/2007.

A seguito di quanto prescritto, nei paragrafi seguenti si dimostrerà la legittimità del riconoscimento della zona posizionata nel territorio del comune di Barge ubicata in via San Desiderio, **come localizzazione urbana non addensata di tipo L.1.**

Le localizzazioni urbane non addensate L.1

La programmazione del comparto distributivo in sede fissa in Piemonte trae le sue linee direttrici dagli Indirizzi regionali che sono dettati dalle diverse DCR che si sono susseguite nel corso di questi ultimi anni.

La Regione Piemonte con i suoi Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio, ha posto come elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, individuandolo quale "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, ribadisce, nel caso fosse stato necessario, che non è possibile impedire l'autoriconoscimento di nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 da parte degli operatori.

L'unica differenza rispetto al fatto che ciascun comune, nell'ambito delle proprie funzioni e della propria autonomia, ha titolo per definire e individuare questi tipi di localizzazioni sul proprio territorio, seguendo ovviamente le indicazioni che la stessa Regione ha fornito, è che i parametri che sono stati indicati negli Indirizzi regionali sono vincolanti nel momento in cui si assiste a un autoriconoscimento da parte degli operatori.

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 sono le zone urbane intercluse nel tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato del centro abitato per almeno tre lati, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano.

Esse sono candidate ad ospitare nuove attività rivolte sia al servizio dei residenti, sia degli utenti attratti dalle grandi strutture di servizi polarizzanti e del traffico pendolare che confluisce sui grandi nodi delle infrastrutture ferroviarie attuali e in progetto: possono assumere una funzione integrativa degli addensamenti commerciali, in particolare quelle ubicate ai loro bordi e idonee ad accogliere medie strutture di vendita o di potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani".

Tali aree non devono fare parte degli addensamenti urbani (A.1, A.2, A.3, A.4), degli addensamenti extraurbani (A5) e delle localizzazioni commerciali urbane periferiche (L.2).

Tali localizzazioni sono individuabili attraverso i seguenti parametri:

- devono essere ubicate in prossimità (parametro J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1);
- la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) deve essere verificata entro un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1);
- il lotto di terreno delle localizzazioni L.1 non deve superare una dimensione massima definita (parametro M.1).

Una particolarità che occorre tenere ben presente nel riconoscimento di nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 deriva dalla volontà

della programmazione regionale che non ritiene opportuno realizzare "grappoli" di L1 contigui.

Per consentire di definire in maniera univoca una localizzazione L.1 occorre che non venga superata la soglia dimensionale stabilita dai parametri regionali.

La dimensione della localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 si ottiene sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue già riconosciute come localizzazioni L.1, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La nuova normativa regionale, approvata con la DCC 191-43016 del 20 novembre 2012, stabilisce per i **comuni intermedi** come Barge, quali sono i parametri da rispettare obbligatoriamente nel caso degli autoriconoscimenti, evidenziando i valori indicati nella tabella seguente.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.1.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI INTERMEDI
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	> 1.000
Distanza stradale del cerchio dall' area (mt.)	J.1	< = 500
Dimensione massima della localizzazione. (mq.)	M.1	30.000

Fonte: Regione Piemonte DCC 191-43016

La zona di interesse

L'area che è oggetto della presente relazione relativa al riconoscimento di un'area da parte di un operatore quale localizzazione urbana non addensata di tipo L.1, si posiziona nella zona meridionale del Comune, ai limiti del centro abitato edificato di questa parte del comune, come si può osservare dalla figura riportata di seguito.

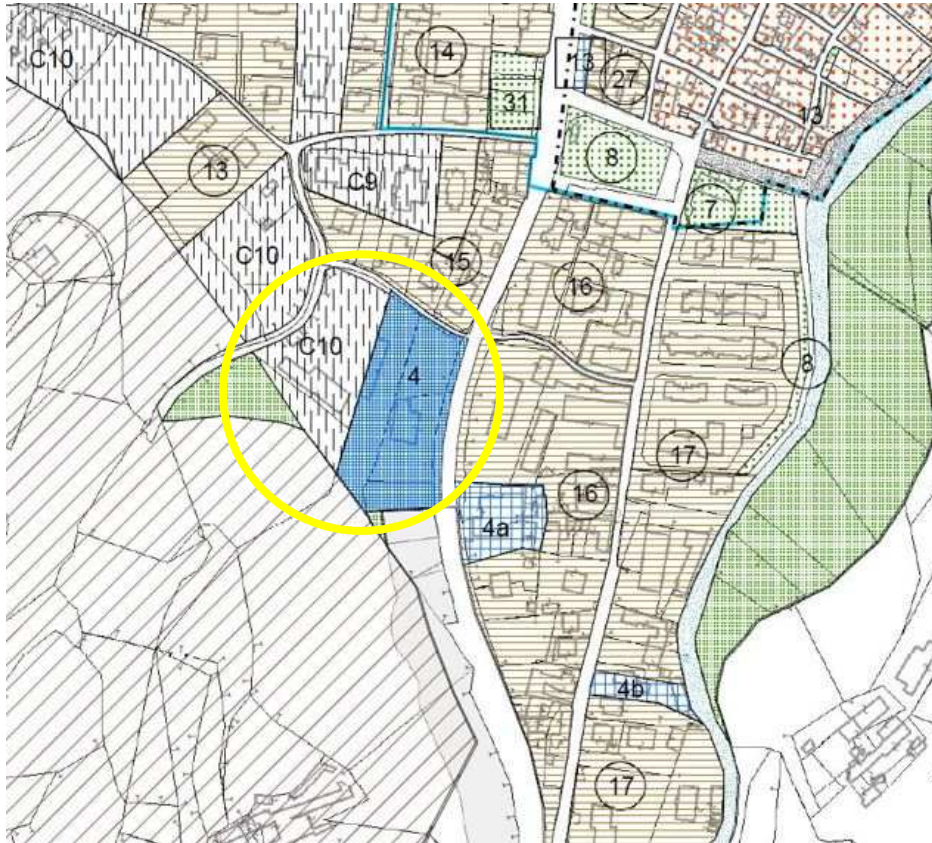
POSIZIONE DELL'AREA



Fonte: Google Maps

L'intervento consentirà di recuperare urbanisticamente uno spazio che ad oggi risulta non edificato posto tra edifici residenziali e un impianto di distribuzione di carburanti, andando a soddisfare le previsioni del Piano Regolatore del Comune che ha identificato in questa parte del territorio un insieme di aree residenziali di nuovo impianto a completamento del tessuto esistente.

L'AREA SUL PIANO REGOLATORE



Fonte: P.R.G.C. – Tav. 4.1 Viabilità e azzonamento

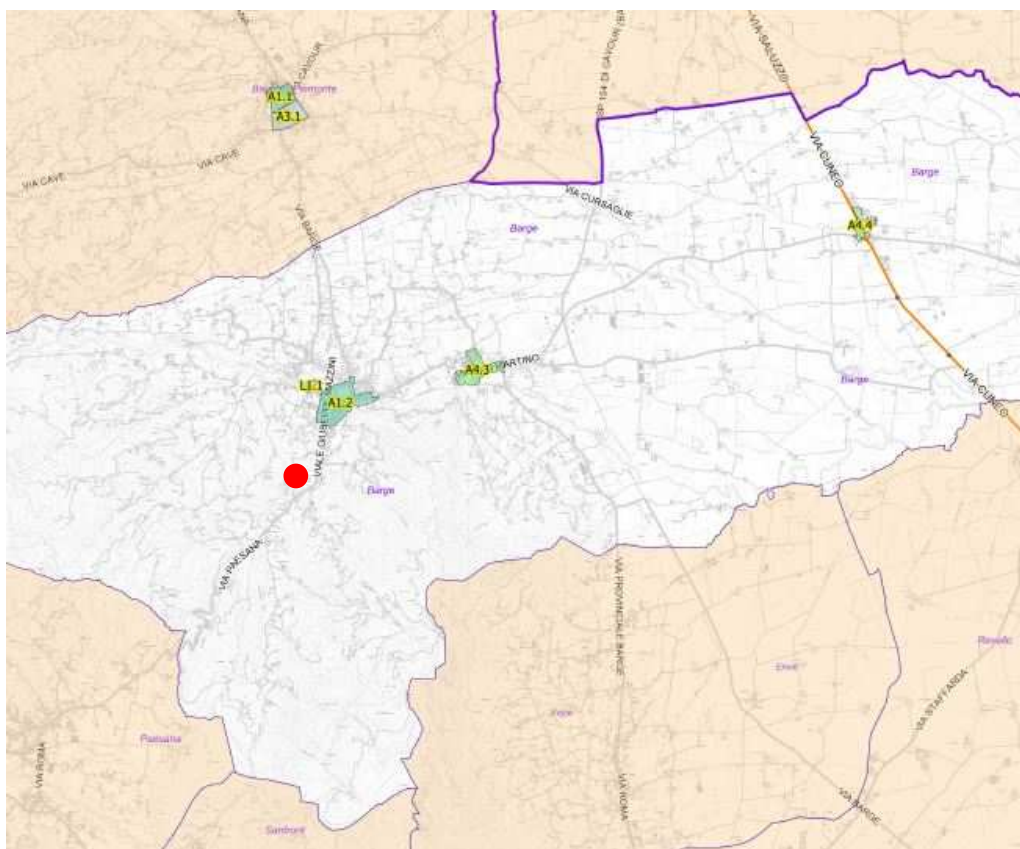
L'intervento di riqualificazione di quest'area urbana prevede la realizzazione di un **comparto commerciale comprendente una tipologia distributiva di merceologia mista.**

Classificazione della zona di insediamento commerciale

La programmazione commerciale di Barge ha riconosciuto sul territorio numerose zone di carattere commerciale tali da essere definite come addensamenti o localizzazioni.

Nella immagine seguente sono indicati alcuni degli addensamenti individuati sul territorio comunale ubicati in prossimità dell'area di interesse.

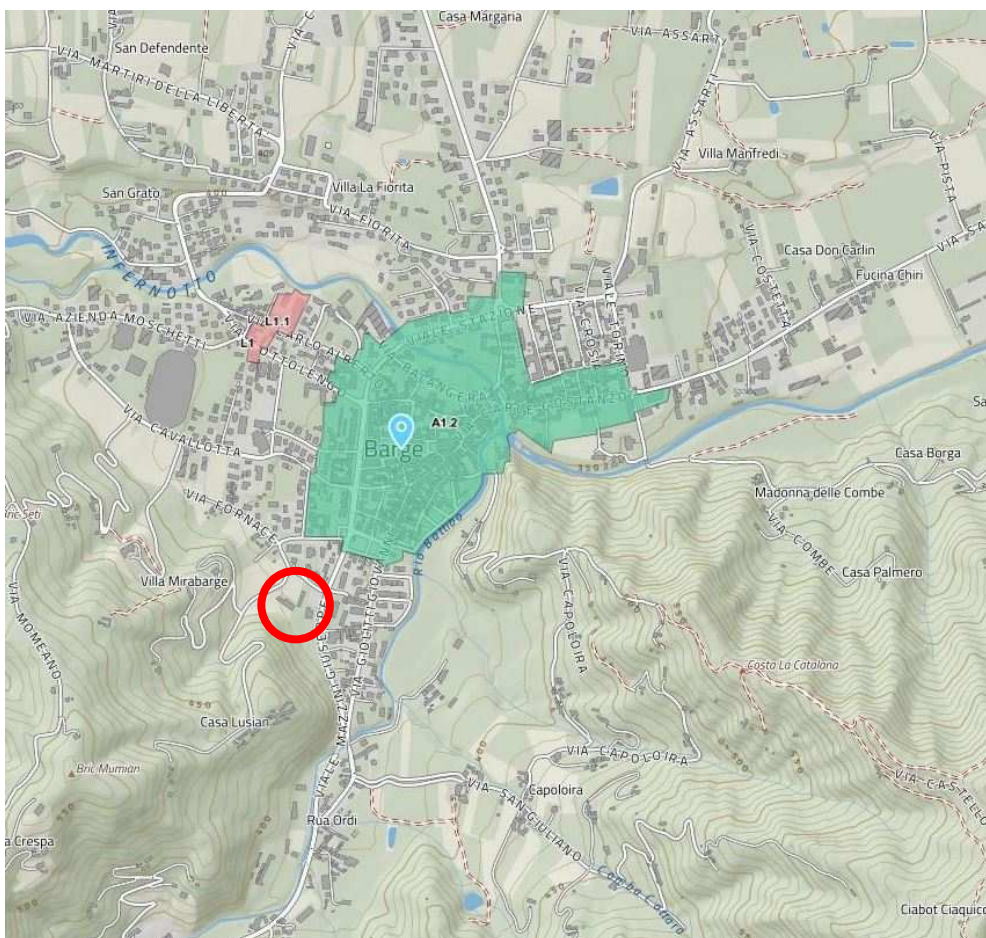
POSIZIONE DELL'AREA



Fonte: Geo Portale Regione Piemonte

Dalla figura riportata in precedenza si può evidenziare come la zona di insediamento commerciale oggetto della presente relazione, non risulta appartenere ad alcun tipo di addensamento commerciale, in quanto, come meglio si può verificare dalla planimetria seguente, la zona commerciale che si colloca più vicino è l'addensamento **A.1 Centro Storico**, che però non interessa l'area del futuro insediamento commerciale così come risulta dalla planimetria seguente, che fa riferimento alla vigente programmazione commerciale del comune.

L'AREA RISPETTO AGLI ADDENSAMENTI



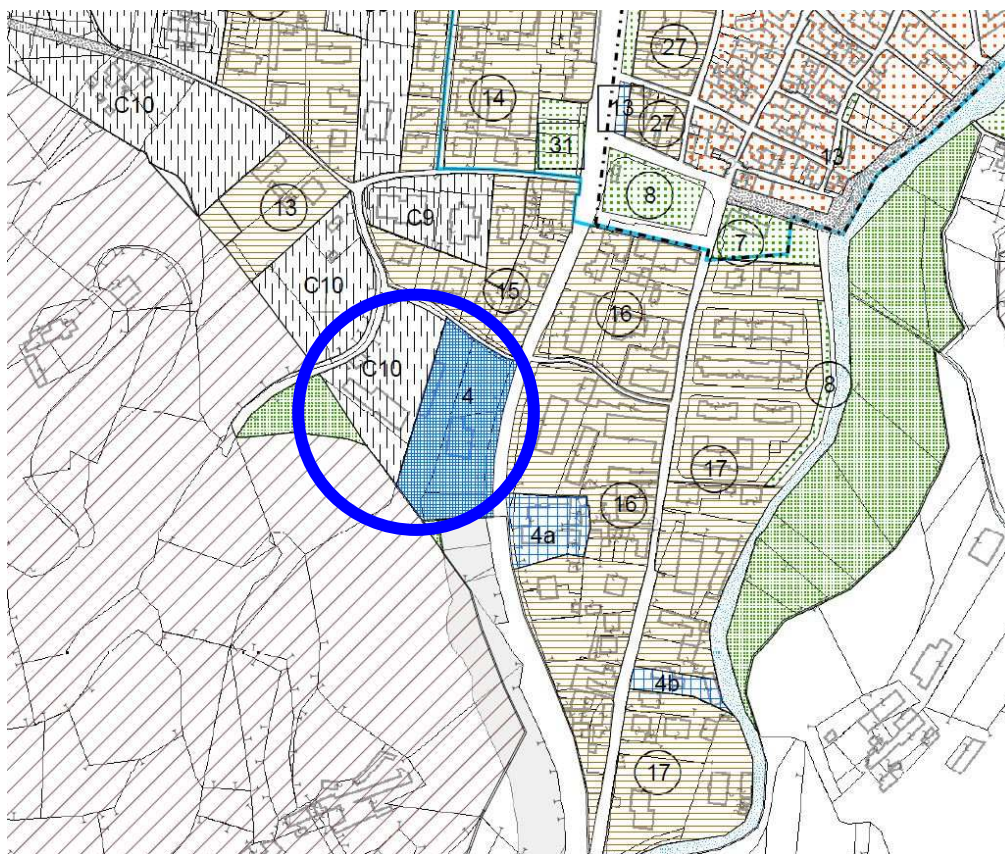
Fonte: Geo Portale Regione Piemonte

Il primo elemento che caratterizza una localizzazione urbana non addensata L.1, la non appartenenza ad addensamenti o altre zone commerciali, è quindi soddisfatta.

Per quanto riguarda invece la posizione interclusa per almeno tre lati nel tessuto residenziale del centro abitato, si può riscontrare che l'area di interesse che si intende riconoscere come localizzazione L.1 si posiziona in una parte del comune che vede per almeno tre lati la presenza di aree che soddisfano la condizione richiesta dagli Indirizzi regionali di programmazione commerciale.

Nella situazione in esame, come si può rilevare dalla figura riportata di seguito, l'area di interesse si trova ad essere interclusa in un ambito che vede, su ben tre lati, la presenza di aree a destinazione residenziale esistenti o in previsione, attuali o pianificate, così come si può rilevare dalla programmazione urbanistica del Comune.

LE AREE RESIDENZIALI CONTIGUE



Fonte: P.R.G.C. – Tav. 4.1 Viabilità e azzonamento

L'area di interesse si trova a essere interclusa, quando addirittura confina, con l'area C10 (area residenziale di nuovo impianto) e con le aree 15 e 16 (aree residenziali di completamento), identificando in tale modo i tre lati che intercludono la futura Localizzazione L.1.

Risulta pertanto soddisfatta la condizione richiesta dall'articolo 14 della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, che permette di proseguire nella verifica dell'esistenza dei parametri richiesti dall'articolo stesso.

Relativamente all'area in oggetto si possono evidenziare i seguenti punti:

- Essa è esterna agli addensamenti e alle localizzazioni individuate dall'amministrazione comunale.
- Nel suo intorno non si rileva un numero di esercizi tale che possa consentire l'individuazione di un ulteriore addensamento tra quelli che si possono riconoscere nel tessuto urbano.
- Proprio la sua posizione urbana non consente di ipotizzare l'appartenenza ad addensamenti di tipo extra urbano o a localizzazioni urbano periferiche.
- La nuova localizzazione si va a posizionare in un ambito che vede per almeno tre lati la presenza di tessuto residenziale esistente o pianificato, rendendola comunque totalmente interclusa in esso.

Quindi la zona di insediamento commerciale per la quale si è presentata la documentazione per ottenere i titoli edilizi e commerciali ha le caratteristiche per poter essere classificata come localizzazione di tipo L.1.

Tutto ciò premesso di seguito si procede alla verifica dei parametri imposti dalla normativa regionale, affinché sia riconosciuta la localizzazione L.1 di viale Giuseppe Mazzini angolo via Silvio Pellico nella sua perimetrazione.

Parametri di riconoscimento della localizzazione urbana non addensata L.1

Stabilito che la posizione è conforme con quanto imposto dalla DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012, si può procedere a verificare il rispetto degli altri parametri richiesti.

Una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L.1 è individuata dal richiedente attraverso il rispetto dei seguenti parametri:

1. a prescindere dalla presenza dei confini comunali, devono essere ubicate in prossimità (**parametro J.1**) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (**parametro X.1**). Nel caso in esame **X.1 è stabilito in 1.000 residenti; J.1 è stabilito al massimo in 500 metri** dal perimetro del nucleo residenziale;
2. a prescindere dalla presenza dei confini comunali, la numerosità del nucleo residenziale deve essere verificata entro un raggio di una determinata ampiezza (**parametro Y.1**). **Nel caso in esame è stabilito in 500 metri.**
3. la dimensione massima della **localizzazione L.1** è stabilita in **30.000 mq (parametro M.1)**, valore che è stato portato a tale dimensione dagli attuali Indirizzi regionali di programmazione.

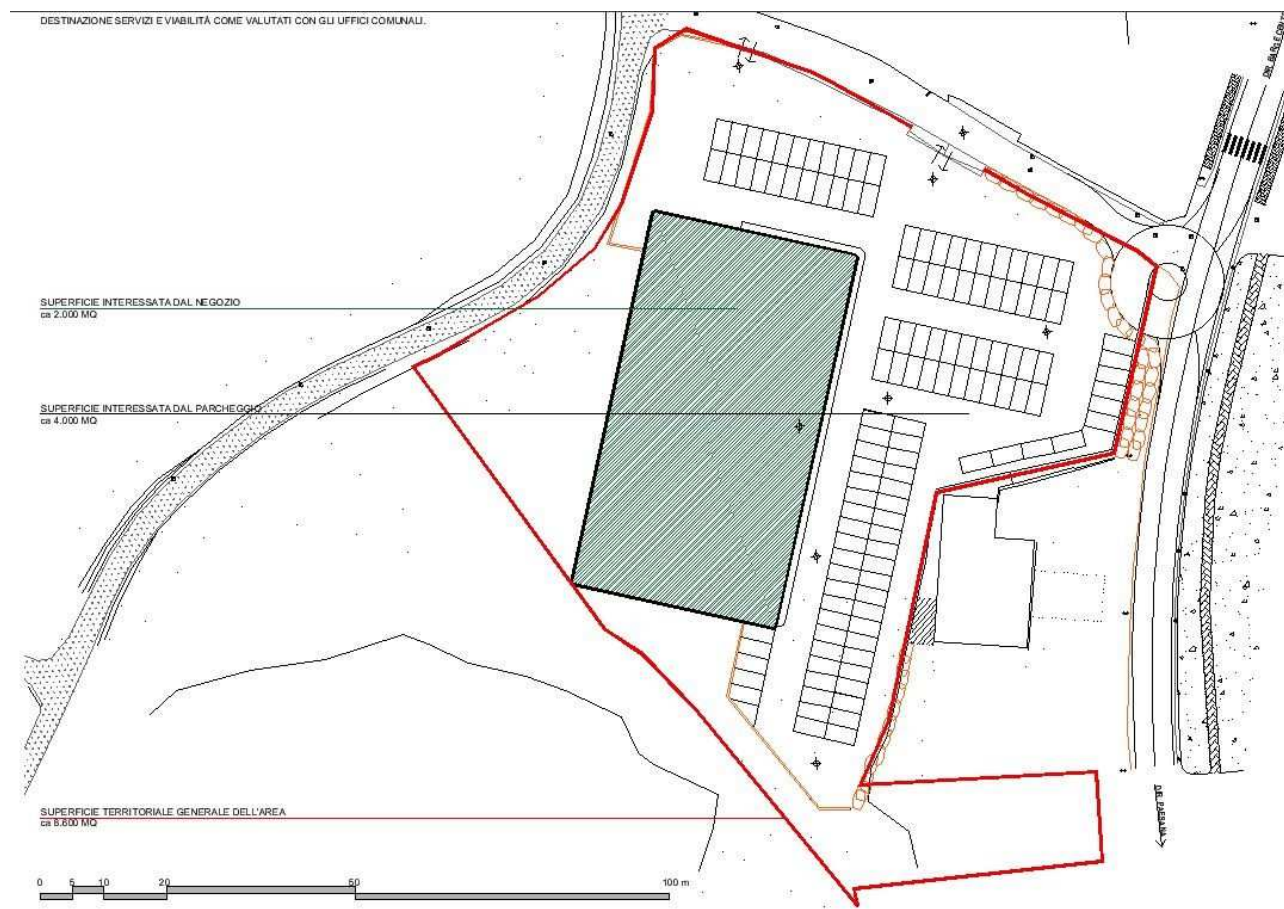
Nella situazione in analisi l'utilizzo dei parametri sopra indicati permette di verificare che la futura localizzazione L.1 (**M.1: 8.600 mq**) rispetto all'area, delimitata da un cerchio di mille metri di diametro (**Y.1: 500 m**), in cui è residente una popolazione superiore ai 1.000 abitanti (**X.1: > 1.000 abitanti**), è distante meno dei 500 metri richiesti (**J.1: 70 m**).

Parametro M.1 – Dimensione

Per quanto riguarda il **parametro M.1**, si precisa che dai rilievi effettuati utilizzando i dati relativi al rilievo effettuato per la pratica edilizia risulta che l'area che si intende riconoscere come una nuova localizzazione urbana non addensata, ha una dimensione di **8.600 mq**, valore che consente di soddisfare pienamente il parametro richiesto dalla normativa in vigore.

Essa vede la perimetrazione indicata nella figura seguente, che comprende tutte le pertinenze, quali i posti a parcheggio utili a soddisfare gli standard richiesti dalla normativa vigente, le aree di servizio alle attività commerciali, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio, così come stabilito dall'articolo 14 della DCR 191 – 43016 del 20 novembre 2012.

PERIMETRAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE L.1



Risulta pertanto un valore ampiamente inferiore rispetto al limite imposto dalla programmazione regionale.

Parametro J.1 – Distanza dal nucleo residenziale

La discreta presenza di popolazione intorno all'area oggetto dell'intervento consente di considerare una distanza pari a **70 (settanta) metri lineari**, che va a ricomprendere quasi interamente la perimetrazione dell'area che si intende riconoscere come localizzazione L.1, valore che risulta pertanto inferiore rispetto ai 500 metri stabiliti come limite dai parametri regionali.

Parametro Y.1 – Ampiezza del cerchio

Come stabilito dalla programmazione regionale per il settore commerciale, il cerchio in cui andare a trovare i residenti è stato disegnato utilizzando un **raggio di 500 metri**.

Parametro X.1 – Numerosità della popolazione residente

La normativa di riferimento (DCR 191-43016 del 2012) dispone che il cerchio entro il quale occorre trovare il numero di abitanti richiesto è possibile posizionarlo sul territorio alla distanza massima prestabilita.

Tale condizione consente di evidenziare che il cerchio va a comprendere la parte di abitato riportato nello schema seguente.

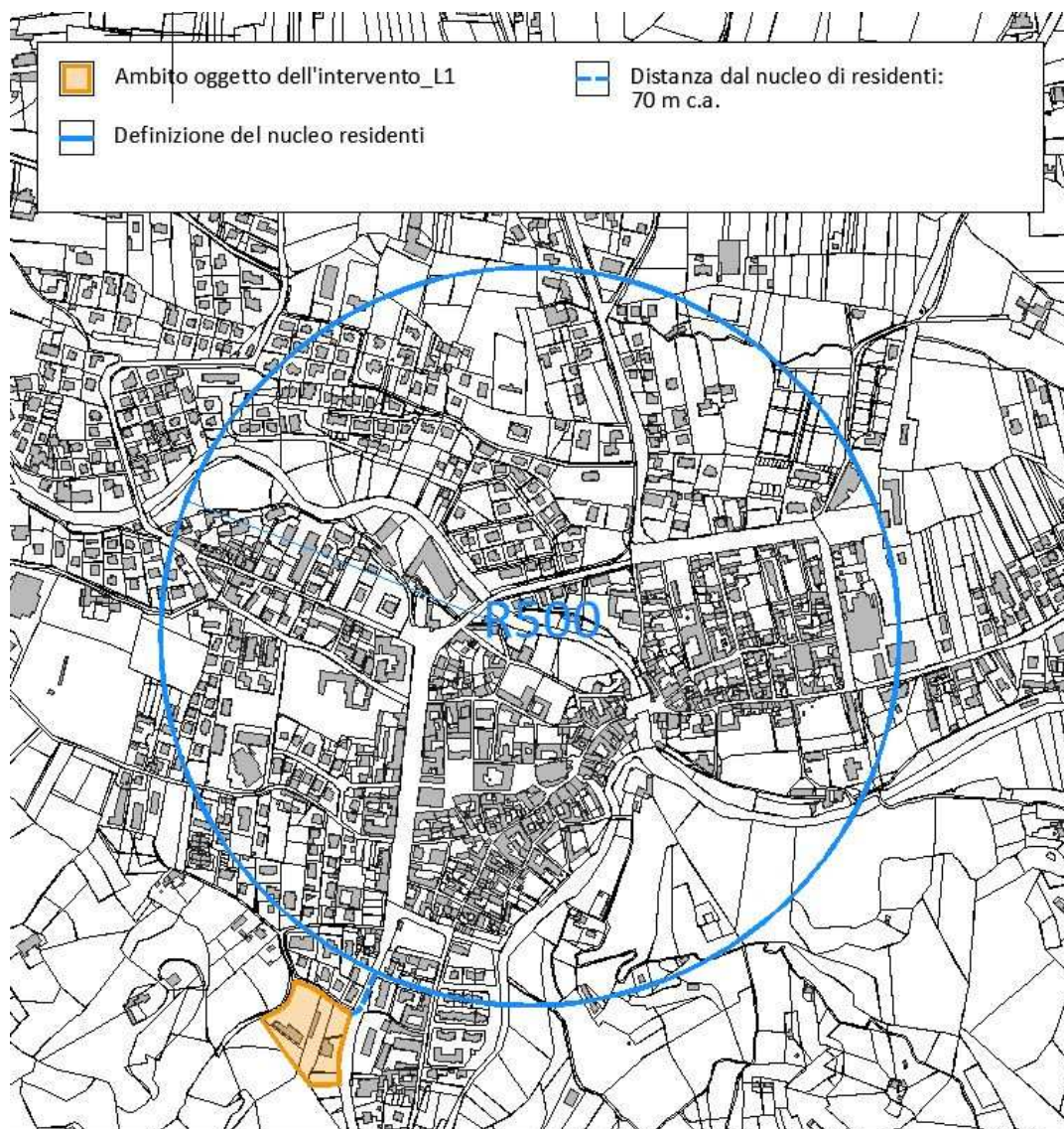
Si può ritenere che vista l'ampiezza del cerchio il numero di persone residenti contenute in esso risulti superiore alle 1.000 unità tenendo in considerazione il fatto che la popolazione del comune ammonta a oltre 7.400 abitanti ad agosto del 2023.

Riassumendo, come è visualizzato anche dalla sinossi seguente, si può verificare che tutti i parametri obbligatori richiesti dagli Indirizzi regionali, aggiornati con la DCR 191-43016, relativamente all'area di Via San Desiderio, sono in linea con quanto richiesto per l'individuazione delle localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA LOCALIZZAZIONE L.1.

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE	ZONA L.1 Via S. DESIDERIO
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.1	500	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	>1.000	> 1.000
Distanza stradale del cerchio dall' area (mt.)	J.1	<=500	70
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	30.000	8.600

PARAMETRI DI RICONOSCIMENTO DELLA L.1



Avendo dimostrato che nell'area delimitata da un cerchio di 500 metri di raggio, posta ad una distanza dall'insediamento inferiore ai 500 m richiesti, si trova un numero superiore ai 1.000 abitanti residenti, si è quindi accertato che **l'area individuata in viale Giuseppe Mazzini angolo via Silvio Pellico possiede tutti i requisiti** che rispettano quelli stabiliti dalla Regione e dal comune di Barge, per cui la zona di insediamento commerciale per la quale si è presentata la domanda di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita ha tutte le caratteristiche **per poter essere classificata come localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L.1.**

Verifica della compatibilità territoriale dello sviluppo

La modernizzazione e lo sviluppo delle reti distributive si basano sulla possibilità data o meno di poter insediare le tipologie delle strutture distributive così come delineate nelle diverse zone commerciali individuate.

La programmazione comunale, per quanto riguarda le strutture di media dimensione, e quella regionale che esprime la sua competenza sulle strutture di grande dimensione, stabiliscono nelle loro tabelle di compatibilità i limiti entro i quali è possibile considerare in sintonia con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza l'insediamento di nuove strutture commerciali.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

La compatibilità tipologico funzionale dello sviluppo urbano del commercio evidenzia che il Comune di Barge, nelle **localizzazioni urbane L.1**, può consentire il rilascio di autorizzazioni per le tipologie delle strutture distributive definite dagli Indirizzi regionali di programmazione di cui alla tabella di compatibilità dell'art. 17 della DCR 191/2012, riportata nella tabella seguente.

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO (L.1)

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DI VENDITA	MERCEOLOGIE	SUPERFICIE DI VENDITA
VICINATO	Qualunque	Fino a 150 mq
M - SAM1	Alimentari e/o mista	Da 151 a 250 mq
M - SAM2	Alimentari e/o mista	Da 251 a 900 mq
M - SAM3	Alimentari e/o mista	Da 901 a 1.500 mq
M - SE1	Extra alimentari	Da 151 a 250 mq
M - SE2	Extra alimentari	Da 251 a 900 mq
M - SE3	Extra alimentari	Da 901 a 1.500 mq
M - CC	Centro commerciale	Da 151 a 1.500 mq
G - SM1	Alimentari e/o mista	Da 1.501 a 1.800 mq
G - CC1	Centro commerciale	Da 1.501 a 3.000 mq

Fonte: DCR 191-43016 del 20/11/2012

Conclusioni

I capitoli precedenti hanno messo in evidenza come l'ipotesi di auto riconoscimento di una nuova localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 nel tessuto residenziale del comune di Barge ubicata nell'area individuata in viale Giuseppe Mazzini angolo via Silvio Pellico, riesca a trovare la sua completa giustificazione nei termini della programmazione commerciale approvata dal Comune e dalla Regione Piemonte.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA IN MERITO ALLE NORME DI PRGC

Premessa

La presente relazione riguarda la sistemazione dell'area – lotto libero - sita nel Comune di Barge, censita al catasto al Foglio 67 mappali 166, 1281 (parte), 535 e 463 con estensione pari a circa 8.600 mq totali.

Su detti terreni è prevista la redazione di un P.E.C. di "azzonamento" terziario commerciale, costituito dall'aggregazione di alcune superfici fondiarie nel rispetto dei requisiti e degli standard del PRGC vigente che sarà rispondente, in relazione alle destinazioni d'uso, al sistema viario previsto dallo strumento urbanistico. In particolare, e come meglio evidenziato nel testo del presente e negli allegati, detta superficie sarà costituita complessivamente dall'unione delle ex proprietà Beltramone, Fossat, Perrone, ad esclusione della proprietà confinante Modosio suscettibile di rinnovato iter urbanistico.

Nell'ambito normativo del P.E.C, che presenta omogeneità di condizioni e di uniformità nel rispetto delle prescrizioni e alla regolamentazione normativa del PRGC, è prevista la costruzione/insediamento di una unità edilizia con destinazione commerciale (di circa 2.000 mq -commerciale e magazzino), costituita da un nuovo fabbricato munito di aree esterne assoggettate a parcheggio pubblico (di circa 4.000 mq) e che rappresentano un insieme organico unitario con le aree libere funzionalmente aggregate.

Localizzazione dell'area di interesse interessata dal P.E.C.

In considerazione di quanto precedentemente dedotto per l'area L1 e della disamina svolta per competenza ai fini della autodichiarazione commerciale,

in riferimento alle prescrizioni dettate dal PRGC e ai successivi atti di aggiornamento intervenuti che vengono qui di seguito richiamati:

- **Variante Parziale n. XLV al Piano Regolatore Generale Comunale**, approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30/11/2021 (che assumerà efficacia con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte) e che non muta la precedente disposizione di norma per l'area in questione;
- **Variante Parziale n. XLI al Piano Regolatore Generale Comunale**, approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29/03/2018, ed è diventata esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 17 del 26/04/2018 e che non muta la precedente disposizione di norma per l'area in questione;
- **Variante parziale n. 40 al Piano Regolatore Generale Comunale**, oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 28.07.2016 è stata adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (la variante "parziale" n. 40 al P.R.G.C. è stata in via definitiva adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 in data 29.09.2016, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), che non muta sostanzialmente le previsioni per l'area in questione;

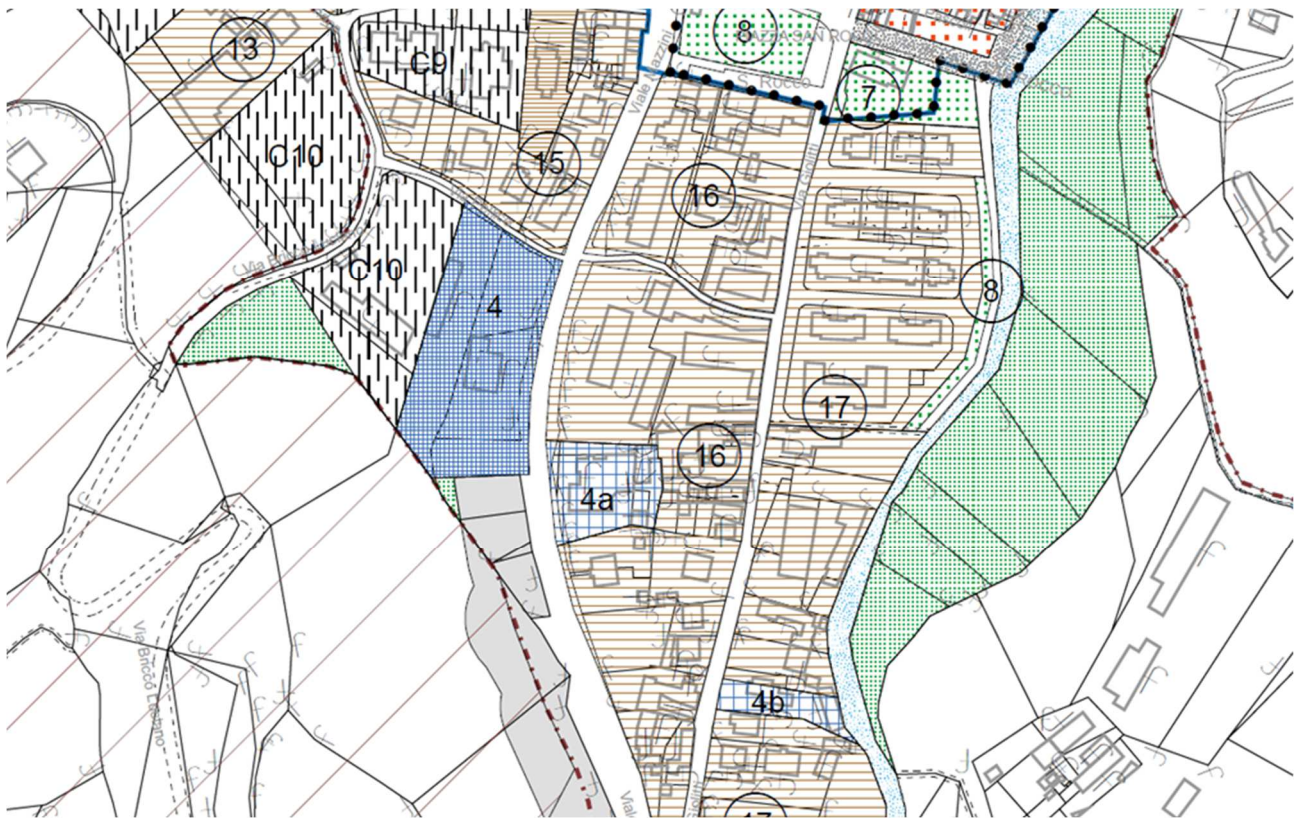
si considera l'area normativa in oggetto, ove verrà insediata la nuova attività commerciale, identificata dal PRGC vigente come C 10 e soggetta all'inquadramento urbanistico riportato agli atti nell'estratto planimetrico della *Tav. 4.1 Viabilità e azzonamento* (riprodotto in calce), che prospetta una *destinazione d'uso* del lotto inedito *residenziale* e assoggettata ai disposti di cui all'art. 17 delle NTA: *CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO*.

Rappresenta superfici utile di servizio con destinazione a parcheggio dell'attività commerciale l'area 4 contigua, come identificato dal PRGC alla luce dell'art. 23 delle NTA: *CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO*.

L'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è identificata catastalmente al foglio 67, mappali 166, 1281, 535, 463 e 179 come meglio evidenziato nella *planimetria superficie catastale oggetto di P.E.C. aggiornata agli estremi di pertinenza*.

Si riportano in calce gli estratti planimetrici suindicati.

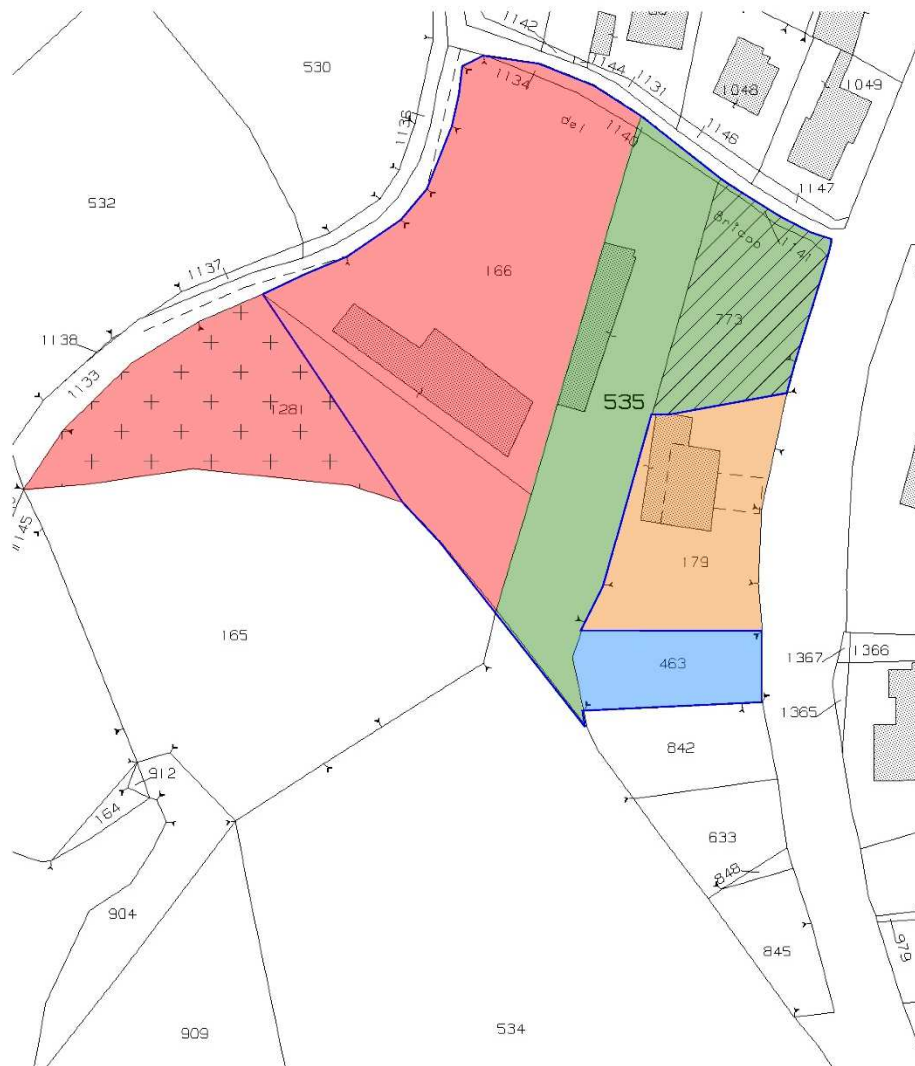
Tavola del PRGC n. 4.1 Viabilità e azzonamento (file origine scala 1:2000)


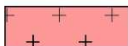


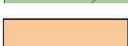

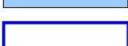


Legenda

Centro Urbano	Aree per attività produttive di riordino	A.1 - Addensamento storico rilevante
Aree agricole	Aree per attività ricettive all'aperto	A.4 - Addensamento commerciale urbano minore (o debole) levante
Aree agricole montane	Aree per attività terziarie	L.1 - Localizzazioni commerciali urbane non addensate
Aree agricole di protezione naturale	Aree per attrezzature pubbliche	Vincolo Idrografico
Area per attendamenti	Aree per impianti tecnologici	Fascia di rispetto stradale
Aree residenziali di nuovo impianto	Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva	Attrezzature pubbliche esistenti
Aree di completamento	Centro storico	Attrezzature pubbliche in progetto
Aree di completamento esterne al centro urbano indice cubatura 1 mc./mq.	Lavorazione manuale della pietra	Beni Culturali Ambientali (isolati o compresi in aree di valore ambientale)
Aree di rilocalizzazione industriale	Monastero Dominus Tecum	Area assoggettata a norme speciali (art. 16 comma 10 N.T.A.)
Aree di valore ambientale	Viabilità in progetto	
Aree per attività produttive	Vincolo Idrogeologico	

Planimetria della superficie catastale oggetto di P.E.C. aggiornata agli estremi di pertinenza



-  Foglio 67 part. 166 e 1281 (parte) – ex proprietà F.Ili Picotto
-  Foglio 67 part. 1281 (parte) – proprietà F.Ili Picotto
-  Foglio 67 part. 535– ex proprietà Daniela Beltramone
-  Foglio 67 part. 773 – ex proprietà Fossat
-  Foglio 67 part. 179 – proprietà Modosio Verra
-  Foglio 67 part. 463 – ex proprietà Manuela Perrone
-  Superficie nella disponibilità di SOGEGROSS S.p.A. con atto notarile del 25.10.2023 – studio Lizza di Genova e con procura di vendita dell'ex area Perone con atto del 30.11.2023 – studio notaio Campolattaro di Moretta (CN)

Ordinamento normativo dell'area di insediamento commerciale alla luce delle NTA vigenti di PRGC

L'art. 17 delle NTA del PRGC vigente stabilisce quanto segue (nel testo vengono sottolineati i commi di interesse):

- 1 *Il P.R.G. definisce di nuovo impianto quelle aree che, inedificate alla data di adozione delle presenti Norme, risultano comprese in un ambito territoriale di futura urbanizzazione. Esse sono indicate nella cartografia di P.R.G. con la lettera C seguita da un numero d'ordine.*
- 2 *Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree residenziali di nuovo impianto sono le seguenti:*
 - *residenza*
 - *esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:*
 - all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:*
 - *esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900*
 - all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:*
 - esercizi di vicinato*
 - *attività artigianali di servizio alla residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocumento alla salute del vicinato*
 - *attività professionali, finanziarie, amministrative*
 - *attrezzature pubbliche o di uso pubblico*
- 3 *L'edificazione nelle aree residenziali di nuovo impianto potrà avvenire esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi o **Permessi di costruire Convenzionati**, come puntualmente precisato dalle presenti Norme.*
- 4 *Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso all'intero perimetro (L. 167/62).*

Perimetro dell'area interessata dallo strumento urbanistico rappresentato nelle precedenti planimetrie di cui al p.to *Localizzazione dell'area di interesse interessata dal P.E.C.* e agli allegati alla presente.

Non hanno efficacia per le suddette aree in oggetto i commi dell'art.4 e dell'art. 8 e al contrario sono di interesse i seguenti commi che troveranno applicazione nella redazione del P.E.C.:
- 7 *Nelle aree C gli ambiti urbanistici previsti dal P.R.G.C. potranno essere suddivisi in comparti di intervento con le seguenti ulteriori prescrizioni:*
 - *sia presentata istanza preliminare, giustificativa dell'intervento, soggetta a specifica delibera di Giunta Comunale;*
 - *il progetto del comparto di intervento sia proposto e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comparto stesso. Le*

riduzioni previste dal 4° comma dell'art. 5 della Legge Regionale 9.aprile.1996 n°18 trovano applicazione esclusivamente se l'ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C. non è suddiviso in comparti di intervento;

- *il progetto di viabilità e localizzazione spazi pubblici sia esteso comunque all'intero ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C.;*
- *siano rispettate in percentuale le cessioni di spazi pubblici previste dal P.R.G.C.. Dette cessioni dovranno garantire un organico e razionale collegamento viario delle porzioni di territorio soggetto ad edificazione con gli spazi pubblici già esistenti;*
- *siano rispettate le distanze minime di edificazione nei confronti di proprietà di terzi non partecipanti al P.E.C..*

9 *Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:*

- *densità territoriale mc/mq. 0,60*
- *densità fondiaria massima mq/mq. 1,00*
- *altezza massima: per le aree C10, C15*, C17, C18, C20 m. 7,50 e 2 piani f.t.*
(per tutte le altre aree C: m. 10,50 e 3 piani f.t.)
- *confrontanza: altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00*
- *allineamenti: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a m. 6,00.*

L'intervento previsto trova compatibilità nei parametri stabiliti dalla tabella 4 allegata al medesimo art. 17

L'art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI - del PRGC vigente assoggetta l'area residenziale C 10 altresì alle seguenti definizioni, attraverso le quali vengono determinati i parametri urbanistici, che vengono indentificate nella relazione (alla luce dei commi dell'art. 5) evidenziando quanto di interesse per l'area in oggetto.

- 2 L'AREA è rappresentata dalla porzione non edificata e topograficamente individuata nelle tavole di piano e come documentato dall'allegata planimetria catastale.
- 3 L'AMBITO NORMATIVO del P.E.C., dove è previsto l'intervento, è contraddistinto da una porzione di territorio non edificata e costituita da più aree aggregate (oltre la C.10), compatibili alla destinazione attribuita e a quanto si intende prospettare con il P.E.C. che presenta omogeneità di condizioni e di uniformità nel rispetto delle prescrizioni e alla regolamentazione normativa del PRGC come individuata e rappresentata nelle tavole.
- 4 L'UNITÀ EDILIZIA prevista prefabbricata, che ha destinazione commerciale e rappresenta un insieme organico unitario con le aree libere funzionalmente aggregate, sarà delimitata da strutture fisiche; l'area possiederà caratteristiche che soddisferanno l'accesso diretto da vie comunali e spazio pubblico.
- 5 L'UNITÀ IMMOBILIARE sarà rappresentata da un negozio munito di superficie di servizio con destinazione a magazzino.

- 6 La DESTINAZIONE D'USO e le attività svolte troveranno ammissibilità nell'area distinta dal PRGC per l'unità edilizia e nell'ambito considerato.
- 7 La SUPERFICIE TERRITORIALE sommerà complessivamente alcune superfici fondiarie nel rispetto dei requisiti e degli standard del PRGC vigente e sarà rispondente in relazione alle destinazioni d'uso al sistema viabile previsto dallo strumento urbanistico per la viabilità, pedonale e veicolare e per il parcheggio assoggettato a pubblico servizio.

superfici di pertinenza della prevista costruzione misurata al netto delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità pedonale e veicolare e verrà interamente e permanentemente asservita al fabbricato di cui sarà pertinenza, destinata alla fruibilità degli abitanti dei fabbricati stessi.
- 9 La DENSITÀ TERRITORIALE in progetto sarà rispondente al rapporto previsto dal PRGC tra il volume edilizio edificato/edificabile e i parametri stabiliti per la superficie territoriale dell'area di riferimento (espressa in metri cubi di volume per metro quadrato di area).
- 10 La DENSITÀ FONDIARIA. Il PEC in oggetto garantirà congruità di rapporto fra il volume e la superficie edificata/edificabile e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza nel rispetto dei seguenti parametri:

INDICE FONDIARIO DI CUBATURA (metri cubi di volume per metro quadrato di area);

INDICE FONDIARIO DI COPERTURA (metri quadrati di superfici lorda di pavimento del piano terreno f.t. del fabbricato commerciale, ad esclusione dei sottotetti non abitabili e fienili, tettoie, portici e pilotis e compresi i bassi fabbricati).

L'indice di densità fondiario utilizzato sarà rispondente alla priorità del PRGC e assicurerà l'intervento diretto, calcolato nel rispetto delle quantità di edificazione realizzabili sul lotto;
- 11 La SUPERFICIE COPERTA risulterà individuata da un unico volume, rispondente alla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misurerà come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre m. 1,50 dal piano verticale del prospetto.
- 12 Il RAPPORTO DI COPERTURA sarà rispondente al rapporto previsto dal PRGC tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 13 L'ALTEZZA MASSIMA assoluta del fabbricato rientrerà pienamente nei parametri previsti dal PRGC e verrà individuata sugli elaborati grafici in qualità di "altezza massima assoluta" raggiungibile (maggiore fra le altezze delle singole fronti misurata come descritto nel seguente capoverso e congruente con il calcolo della volumetria costruibile rappresentata dalla media delle altezze delle singole fronti, misurata ciascuna sull'asse del prospetto a partire dalla quota media del sedime stradale o, in mancanza di strada, del piano di campagna, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile per gli edifici residenziali, ovvero fino al piano di imposta della copertura per gli edifici a diversa destinazione).
- 14 Il VOLUME verrà rappresentato da una unica costruzione comprendente l'intero solido emergente dal terreno dopo la sistemazione

definitiva nei modi risultanti dal progetto approvato e in applicazione a quanto disposto dal successivo comma 16.

La determinazione del volume edilizio verrà effettuato in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. per nuovi edifici, è effettuata detraendo dal volume del solido emergente:

- porticati e logge aperte su almeno due lati;
- strutture puramente tecniche e torrette delle scale e ascensori;

Le falde del tetto avranno andamento lineare con pendenza non superiore al 40% (Si presume copertura "piana" con pendenze non inferiori al 7%).

- 15 I SOTTOTETTI. Non saranno previsti sottotetti.
- 16 Il PIANO DI PROGETTO prospetterà il piano del terreno attorno al fabbricato sistemato in relazione agli accordi intervenuti con l'Amministrazione e alla luce delle prescrizioni del P.E.C. in sede di approvazione. Si conferma il rispetto di quanto richiamato dalla normativa: *la sistemazione non potrà essere artificiosamente diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato né altri elementi dello stesso; Il terreno verrà sistemato alle stesse quote altimetriche e con le medesime pendenze delle strade e/o spazi pubblici esistenti e progettati. I lotti non prospicienti le strade e/o spazi pubblici manterranno i riferiti altimetricamente del piano campagna antecedenti all'intervento in progetto.*
- 18 Gli ELEMENTI STRUTTURALI dello spazio commerciale e del magazzino saranno costituiti da elementi di fondazione in calcestruzzo armato con strutture portanti verticali e orizzontali di copertura, costituiti da elementi prefabbricati in assemblati in opera.
- 19 La SUPERFICIE UTILE sarà rappresentata dalla superficie di pavimento dei locali posti al piano terreno e di calpestio del fabbricato. Alla quota di m. 1,50 risponderà la quota media del piano stradale o di campagna. La superficie di pavimento sarà misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (di eventuali scale interne, di logge, di balconi).
- 20 La SUPERFICIE UTILE ABITABILE sarà rappresentata dalla superficie del locale commerciale è rispondente a quella dei locali che al momento della richiesta di intervento risulteranno destinati a detta funzione.
- 21 La SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO sarà rappresentata dalla superficie degli orizzontamenti ivi inclusi i muri perimetrali (qualora si ravvisi l'occorrenza in quanto edificati nel calcolo saranno compresi gli avancorpi - bovindi, verande e simili- escluse le logge aperte, i balconi, gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico).
- 22 Il LOTTO LIBERO corrisponde alle particelle, secondo le risultanze catastali, prive di fabbricati.
- 23 I DISTACCHI DALLE STRADE saranno rispondenti allo schema insediativo del P.E.C. che prevederà il fabbricato edificato nel rispetto della distanza minima intercorrente fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio ed il confine stradale, determinato come limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili). Non costituiranno sporto gli oggetti di modesta entità aventi funzione accessoria, ornamentale o

- di rifinitura, quali i cornicioni, le pensiline, i balconi aggettanti per non più di m. 1,50.
- 24 I DISTACCHI DAI CONFINI saranno rispondenti allo schema insediativo del P.E.C. che prevederà il fabbricato altresì edificato nel rispetto delle distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio e le linee di confine del lotto in proprietà, come richiamato in applicazione dell'ultimo periodo del comma 23 già esposto precedentemente.
- 25 I DISTACCHI DAI FABBRICATI saranno rispondenti allo schema insediativo del P.E.C. che prevederà la costruzione elevata nel rispetto delle distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggianti anche in minima misura. Non costituiranno sporto gli aggetti di modesta entità aventi funzione accessoria, ornamentale o di rifinitura, quali i cornicioni, le pensiline, i balconi aggettanti per non più di m. 1,50.
- 26 IL NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA utile emergente dal suolo sarà unico.
- 27 L'INTERVENTO EDILIZIO, ad approvazione del P.E.C., sarà soggetto alle procedure di Autorizzazione e/o Concessione Edilizia prevista dalla legge n.380 /2001 e s.m.i., volte a rendere fattibile la realizzazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sull'area oggetto di intervento.
- 28 L'INTERVENTO URBANISTICO è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. come previsto dal precedente art. 17 al quale fa riferimento il successivo comma 29 (che viene richiamato anche se non influente sull'oggetto della relazione).
- 29 Gli STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI sono costituiti dai *Piani Particolareggiati (P.P.)*, dai *Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)*, dai *Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)*, dai *Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)*, dai *Piani di Recupero (P. di R.)*, dai *Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatorî (P.E.C.O.)*, dai *Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)* e da ogni altro *Strumento Attuativo previsto dalla Legge*.
- 30 La CONFRONTANZA, ovvero le distanze dal fabbricato dalle altre consistenze in atto, sarà rispettosa delle previsioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 ovvero:
- *essendo previsto in area residenziale di nuovo impianto con distanza fra le fronti opposte dei fabbricati uguale al rapporto 1:1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi e non inferiore a m. 10,00 in quanto area di nuovo impianto;*
- e a quanto specificato dal medesimo art. 30 *"dai suddetti limiti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata, fino ad una profondità di m. 12 ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute di locali di servizio. Tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini stabilita dal Regolamento edilizio vigente. In presenza di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche - fatte salve le disposizioni di P.R.G. per le singole zone- la confrontanza fra i fabbricati all'interno dei piani esecutivi (con esclusione dei fabbricati che prospettano direttamente sui confini del piano) può ridursi a 2/3 dell'altezza".*
- 31 Gli ALLINEAMENTI DI FABBRICAZIONE. Il PRGC e le NTA, la cartografia medesima delle norme non identificano fili di fabbricazione. Vigono

in ogni modo i dettami previsti di allineamento da rispettare per le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, che dovranno essere sistemate e mantenute a cura del proprietario, a verde privato e/o a parcheggio, nonché qualora applicabili quelle previste per gli impianti di distribuzione del carburante (consentiti nelle fasce di arretramento uguali o superiori a m. 10,00 e sempre a titolo precario). Le fasce di arretramento risulteranno di larghezza compresa fra m. 0 e m. 5e in dette superfici non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m. 0,50 dal filo di fabbricazione.

32 In relazione alla zonizzazione commerciale valgono le seguenti definizioni

- 1) SUPERFICIE DI VENDITA: ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del Dlgs. N. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area 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 si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Per ogni altro approfondimento rif. Art. 5 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999 e s.m.i.;
- 2) ESERCIZIO DI VICINATO: l'esercizio commerciale supera uno sviluppo pari a mq 150 con uno sviluppo previsioni nella Tabella 4 dell'art. 17 del PRGC, che ammette esercizi di vicinato di medie strutture di vendita come previste dal comma 3) seguente;
- 3) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: l'esercizio commerciale avrà superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500, secondo le disposizioni vigenti:
 - a. M-SAM2 (offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 251 a 900 mq);
- 5) CENTRO COMMERCIALE: la struttura fisico-funzionale è concepita e organizzata unitariamente a specifica destinazione d'uso commerciale, secondo le disposizioni vigenti:
 - a. M-CC (medie strutture, con superficie di vendita da 151 a 1500 mq);
 - c. Per ogni altro approfondimento si farà riferimento all'Art. 6 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999 e s.m.i.;
3. In relazione alla zonizzazione valgono le indicazioni contenute nel Piano di classificazione acustica e relativo regolamento vigente.
4. In relazione alla zonizzazione elettromagnetica valgono le indicazioni contenute nel relativo Piano di protezione dall'esposizione a campi elettromagnetici e suo regolamento vigente.
5. In relazione alle norme sul contenimento dei consumi energetici da utilizzare nella progettazione vale quanto segue:
 - D.G.R. n. 46-11968 del 4 agosto 2009 – in vigore dal 1° aprile 2010 – (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 sul rendimento energetico dell'edilizia e aggiorna/sostituisce la DCR n. 98-1247 dell'11 gennaio 2007 (Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento).

- D.G.R. n. 45 - 11967 del 4 agosto 2009 – in vigore dal 1° ottobre 2009 – (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative ai sistemi per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, schermature solari e serre solari)
 - D.G.R. n. 43 – 11965 del 4 agosto 2009 – in vigore dal 1° ottobre 2009 - (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative alla certificazione energetica degli edifici).
 - D.G.R. n. 35 – 9702 del 30 settembre 2008 – pubblicata sul B.U. Regione Piemonte in data 9 ottobre 2008 – (contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative alle verifiche periodiche degli impianti termici).
6. In relazione alle norme per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche da utilizzare nella progettazione vale quanto segue:
- D.Lgs. 152/2006 (T.U. ambiente), art. 146 comma 3;
 - Legge 244 del 28 dicembre 2007 (finanziaria 2008), art. 1 comma 288

L'art. 23 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO - del PRGC vigente assoggetta l'area terziaria 4 alle seguenti prescrizioni.

2. La nuova edificazione avverrà su strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area - ma realizzabile anche per comparti di intervento – nel rispetto dei seguenti parametri:
- densità territoriale max. di 1 m³/m²;
 - densità fondiaria max. di 1 m²/m²
 - altezza massima di 10,50 m e 3 piani fuori terra;
 - rapporto di copertura 1/2;
 - distanze dai confini pari ad 1/2 dell'altezza massima con un minimo di 5,00 m.;
 - allineamenti di fabbricazione di cui all'art. 9 del D.M. del 2/04/1968, n° 1444;
 - almeno 3/4 della superficie lorda di pavimento dei fabbricati sarà destinata ad attività commerciali;
 - la dotazione minima di aree per parcheggi, verde ed attrezzature viarie corrisponderà all' 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, (art. 21 punto 3 L.R. n° 56/77), da reperirsi all'interno dell'area di insediamento e almeno la metà di tali aree sarà destinata a parcheggi di uso pubblico.
4. Le destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali assumeranno la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

L'intervento previsto trova compatibilità nei parametri stabiliti dalla tabella 5 allegata al medesimo art. 23 delle NTA del PRGC vigente summenzionato.

L'art. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI al punto d. norma i Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) e alla luce di dette prescrizioni verrà redatto il progetto oggetto della presente relazione di compatibilità.

Il progetto P.E.C. comprenderà gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. Piem. e s.m.i. e sarà presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione prevederà, qualora necessaria, la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in misura non inferiore a quanto richiesto dall'art. 21 della L.R. Piem. 56/77 e s.m.i. e quanto previsto più dettagliatamente dai commi dell'art. 6 summenzionato.

In relazione alla normativa regionale il P.E.C. non è soggetto a VIA e/o VAS ed autorizzazione e/o nulla osta in merito ai vincoli paesaggistico e ambientale.

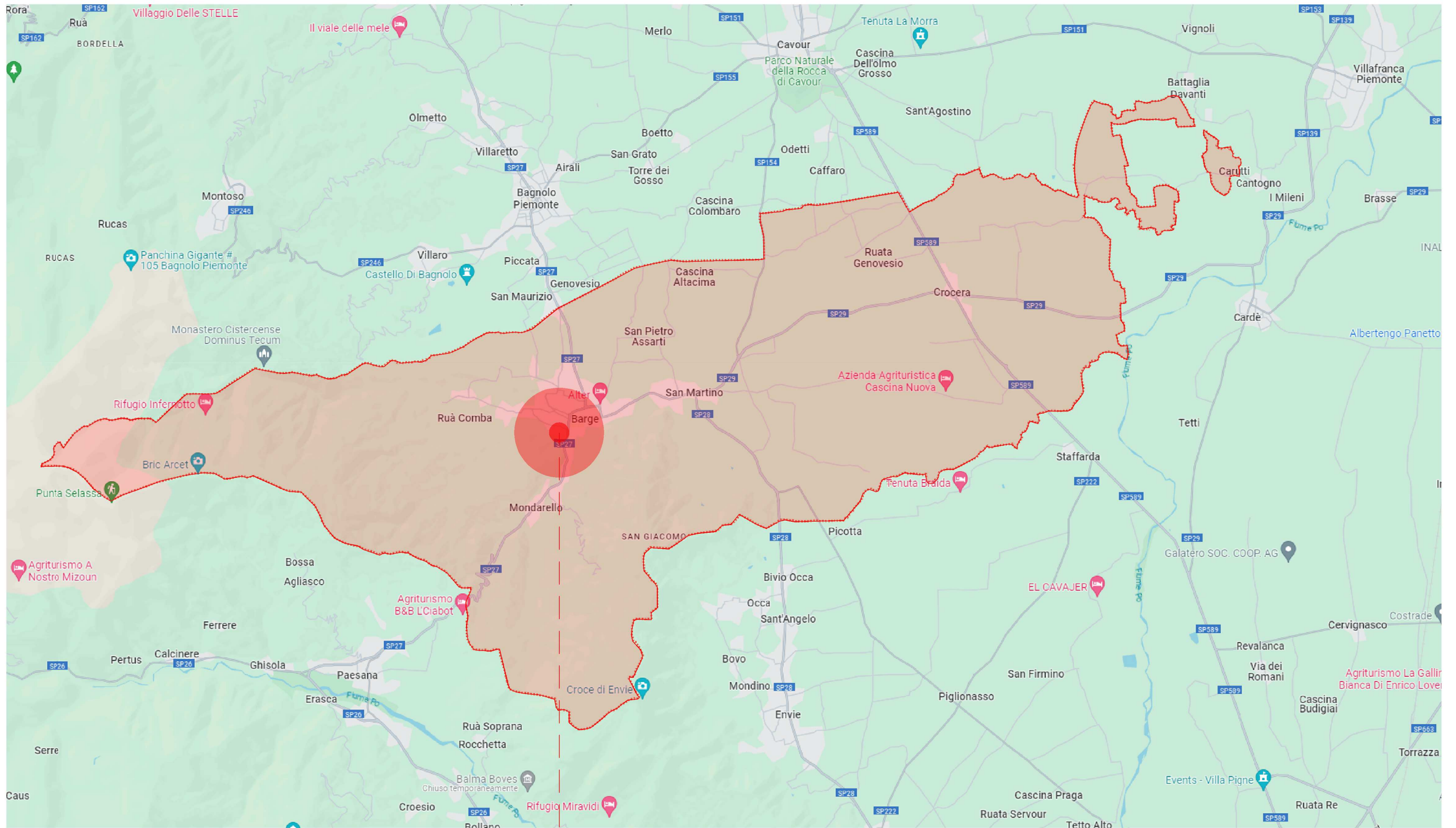
Alla luce dei disposti regionali 1/R del 20.02.2006 il P.E.C. sarà corredato da un progetto di raccolta delle acque piovane e di prima pioggia per regolare l'immissione delle acque nella rete pubblica.

Nell'ambito normativo del P.E.C. l'assetto viario verrà progettato ed organizzato con l'ausilio di professionisti esperti in materia e comprenderà lo studio di approfondimento del flusso veicolare preesistente ed ipotizzato a seguito del nuovo insediamento.

Alla luce degli esiti ottenuti da detto studio, che è già stato oggetto di una prima fase preliminare di svolgimento (così come viene esposto sinteticamente nella Tav.5 in allegato), e in ragione degli interessi pubblici, le previsioni e gli indirizzi conseguiti saranno oggetto di confronto con l'Amministrazione comunale e gli atti progettuali di assetto viario della stessa area saranno subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione di competenza da parte degli uffici preposti dell'Amministrazione provinciale.

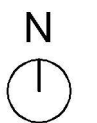
Si allegano alla presente i seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale. Estratto Google Maps
2. Inquadramento territoriale. Estratto Google Earth
3. Inquadramento urbanistico. Estratto Google Maps e Google Earth
4. Inquadramento urbanistico. Estratto catastale dell'area interessata dall'intervento con estremi aggiornati delle proprietà odierne e con riferimento ai recenti atti di acquisto da parte della società SOGEGROSS S.P.A. ed estratto di PRGC Tav. 4.1 Viabilità e azzonamento (file origine sc. 1:2000)
5. Ipotesi di intervento con individuazione planimetrica dell'insediamento e delle aree a destinazione servizi e viabilità come valutati con gli uffici comunali.



Estratto Google Maps

AREA DI INTERVENTO
via G. Mazzini - via S. Pellico



TAV

01

fuori
scala



ING. IVANO TESTONE & ARCH. PAOLO BOVO

Piazza Risorgimento, 23 - 12037 Saluzzo (CN)

tel/fax. 0175.46297 - e.mail: i.testone@anteassociati.it - p.bovo@anteassociati.it

COMUNE DI BARGE

Intervento commerciale via Mazzini - via Silvio Pellico

Inquadramento territoriale



Via D. Alighieri

Via Fornace

Via L. Bricco

Via L. Bricco

Via L. Bricco

AREA DI INTERVENTO
via G. Mazzini - via S. Pellico

Via G. Giolitti

Via G. Mazzini

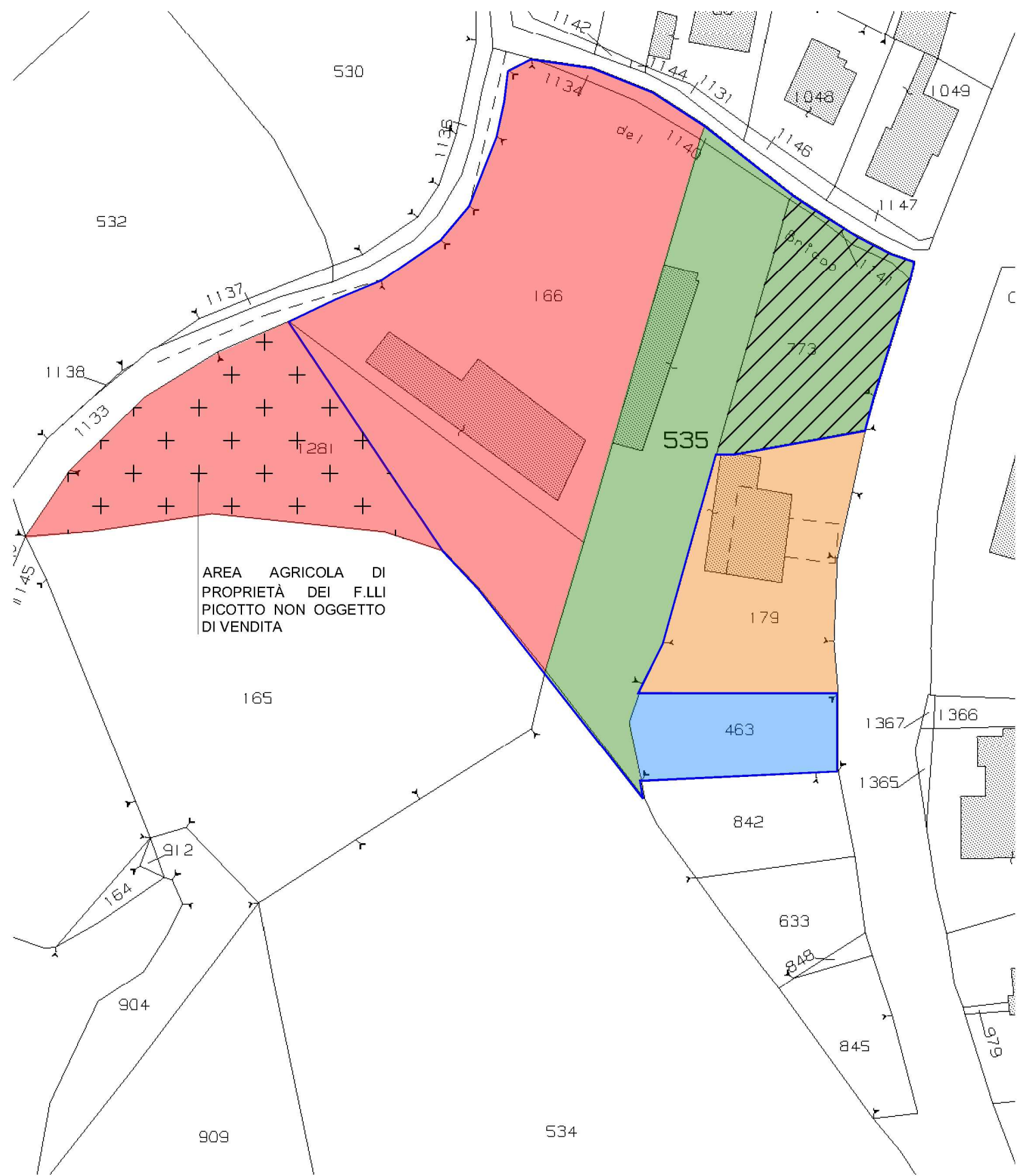
Estratto Google Earth








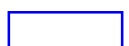
Estratto Google Maps
 INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO - Vista bidimensionale

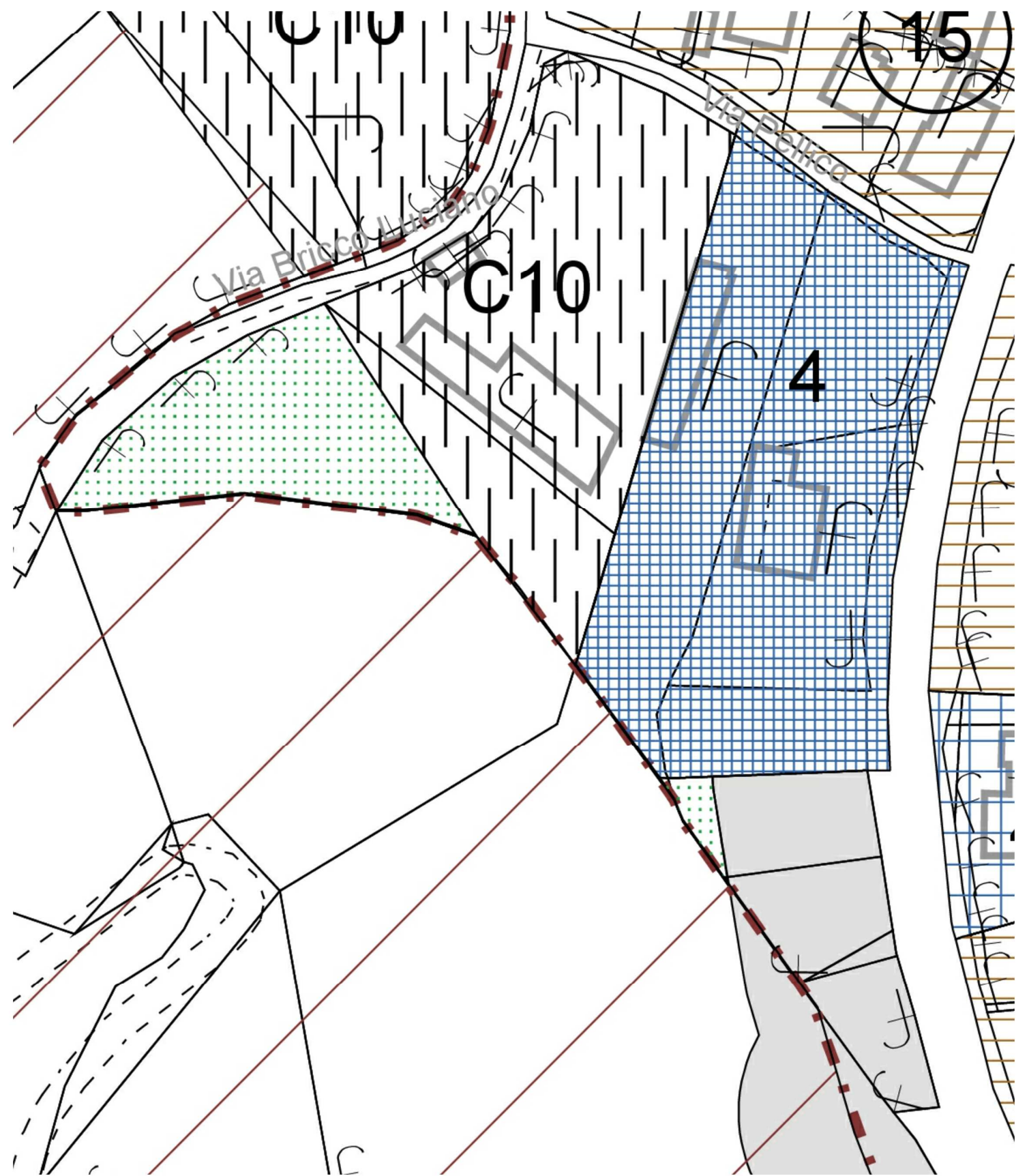


Estratto Google Earth
 INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO - Vista tridimensionale

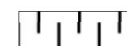





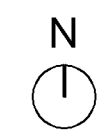
Estratto catastale foglio 67

- | | |
|--|---|
|  Foglio 67 part. 166 e 1281 - ex Proprietà f.lli Picotto |  Foglio 67 part. 179 - Proprietà Modosio Verra |
|  Foglio 67 part. 535 - ex Proprietà Daniela Beltramone |  Foglio 67 part. 463 - ex Proprietà Manuela Perrone |
|  Foglio 67 part. 773 - ex Proprietà Fossat |  Superficie nella disponibilità di SOGEGROSS S.p.A. con atto notarile del 25.10.2023 - studio notaio Lizza di Genova e con procura di vendita dell'ex area Perrone con atto notarile del 30.11.2023 - studio notaio Campolattaro di Moretta (CN) |



Estratto PRGC

- | | |
|---|---|
|  Aree residenziali di nuovo impianto |  Vincolo idrogeologico |
|  Aree per attività terziarie | |
|  Aree per attrezzature pubbliche | |



IPOTESI DI INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'INSEDIAMENTO E AREE A DESTINAZIONE SERVIZI E VIABILITÀ COME VALUTATI CON GLI UFFICI COMUNALI.

SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE DELL'AREA
ca 7.900 MQ

SUPERFICIE INTERESSATA DAL NEGOZIO
ca 2.000 MQ

SUPERFICIE INTERESSATA DAL PARCHEGGIO
ca 4.000 MQ

SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE DELL'AREA
ca 8.600 MQ

