

PIANO DI RECUPERO n.19 ex art. 43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. "COMPARTO 12" dei Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica VARIANTE n.2

Proprietà:

RIORDA Francesco e PRONE Esterina
 via San Lazzaro 1 - FOSSANO

G.I.R. s.r.l.
 via del Carmine 10 - TORINO

12

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	23.11.2004	Emissione progetto PIANO DI RECUPERO "COMPARTO 9"	R.B.	D.B.	D.B.
01	13.04.2010	Emissione progetto PIANO DI RECUPERO "COMPARTO 12" (ex "COMPARTO 9") - Variante n.1	C.T.	D.B.	D.B.
02	07.07.2010	Modifiche P.d.R. "COMPARTO 12" a seguito D.C.C. 35/2010	S.M.	D.B.	D.B.
03	11.12.2013	Emissione progetto PIANO DI RECUPERO "COMPARTO 12" - Variante n.2	C.T.	F.B.	D.B.
04	26.08.2014	Integrazione a seguito comunicazione Dirigente D.U.A. del 09.06.2014 prot. 17.366	C.T.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

10/1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

 Progettista:
 arch. Federico BARBERO

 Collaboratori:
 arch. Marta PEISINO
 arch. Chiara TORTALLA
 geom. Simona ALLASIA

 Codice **13 01**
**PIANO DI
RECUPERO**

Nome file: 1301_PdR_V2_NTA_10-1_1

Data: 26.08.2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il presente S.U.E. relativo al "Comparto 12" dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" e' regolato:

- dalle disposizioni in materia urbanistica citate in Convenzione (All. n. 14);
- dalle leggi statali, regionali, regolamenti in vigore ed in particolare dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1.150 e succ. mod. ed integrazioni, dalla legge 28 Gennaio 1977 n. 10, dalla Legge regionale n. 56/77 e succ. mod. ed integr., dalla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e dalla legge 24 Marzo 1989 n. 122;
- dalle Norme del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Fossano;
- dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Fossano ed in particolare dall'art. 47 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" che per il Comparto 12 prevede:
 - Utilizzazione territoriale di base: 1,35 mq/mq pari;
 - Utilizzazione territoriale con Programma Integrato: 1,65 mq/mq

con le seguenti prescrizioni:

- min. 20% e max 85% di uso residenziale,
- minimo 15% e max 80% di altri usi ammissibili,
- altezza max 12,50 mt.

N.T.A. del P.R.G.C.: Art. 47- Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.

2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria e di variazione di destinazione d'uso anche solo funzionale. Non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali incongrui, pericolosi o tossici.

3. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc - Distanza confini proprietà = 5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente.

D - Distanza tra fabbricati = tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.

Ds - Distanza dai confini stradali

5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri

7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri

10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri

Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.

Vp - Verde privato di pertinenza = Min. 30% di SF.

Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata.

Parcheggio privato = n.2 posti auto con un minimo di 0.3 mq./mq. superficie utile lorda.

Aree di cessione = quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento.

Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:

- Insediamento di esercizi commerciali;
- Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso.
- Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a:
 - 5 mq./75 mc. di volume residenziale;
 - 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio;

Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.

Urbanizzazione primaria = Come da progetto di S.U.E..

Destinazioni d'uso ammissibili = R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1,3,4,5,7,9,15,16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1.265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.

5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.

6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..

7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.

8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
- sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni relative al COMPARTO 12 :

12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

15* Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro. **E' assentita, con riferimento all'art. 103 del P.R.G.C., la destinazione T4 con esclusione degli usi determinanti standard di cui alla lettera a).**

1- Superfici territoriale e fondiaria

Le superfici territoriale e fondiaria risultano uguali perché lo S.U.E. non prevede cessioni al Comune, ma solamente superfici private assoggettate ad uso pubblico.

Superficie distinta al N.C.T. al F° n. 147:

n. 933	della superficie di	mq 1.768
n. 977	della superficie di	mq 166
n. 978	della superficie di	mq 96
n. 979	della superficie di	mq 35
n. 980	della superficie di	mq 26
n. 981	della superficie di	mq 42
n. 982	della superficie di	mq 1.280
n. 983	della superficie di	mq 313
n. 826	della superficie di	mq 491
per un totale di		mq 4.217

costituente la superficie territoriale del Comparto 12, coincidente con l'ambito territoriale del primitivo Comparto 9.

2 - Interventi previsti nel P.d.R. n. 19, Variante n. 1 e confermati nella Variante 2

Gli interventi previsti nello S.U.E. con atto di convenzione del segretario comunale in data 13.12.2006 Rep. n. 6.368 e del vice-segretario comunale in data 27.08.2010 Rep. 7.183 (Variante n. 1), e confermati dalla presente Variante n. 2 del Piano di Recupero n. 19 del Comparto n. 12, devono osservare, per interventi da autorizzare entro i termini di validità dell'attuale S.U.E., le prescrizioni in essi contenute.

3 - Previsioni P.R.G.C.

Il P.R.G.C. approvato dalla Giunta Regionale in data 03.06.2009 con Deliberazione n. 50-11.538 individua, per l'area in oggetto, il Comparto 12 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'Art. 47 delle N.T.A..

Il Comparto 12 mantiene l'ambito del precedente Comparto 9 con una Superficie Territoriale, al netto della viabilità pubblica esistente, di mq 4.217:

- F° n. 147 mappale n. 933, 977, 978, 979, 980, 981, 982 e 983 della superficie di mq 3.726 di proprietà dei proponenti;
- F° n. 147 mappale n. 826 della superficie di mq 491 già oggetto di intervento con C.E. 100/1988;

con i seguenti parametri urbanistici:

- Utilizzazione territoriale di base: 1,35 mq/mq pari a mq 5.692,95 (= 1,35 x 4.217);
- Utilizzazione territoriale con programma integrato: 1,65 mq/mq pari a mq 6.958,05 (= 1,65 x 4.217);

e le seguenti prescrizioni:

- min. 20% e max 85% di uso residenziale,
- minimo 15% e max 80% di altri usi ammissibili al residenziale.

4 - S.U.L. potenziale con U.T. base

L'indice di utilizzazione territoriale di base pari a 1,35 mq/mq e la superficie territoriale di mq 4.217 determinano una S.U.L. complessiva di mq 5.692,95 e, considerando che le S.U.L. fino ad ora oggetto di intervento sono:

- mq 1.176,17 del fabbricato oggetto di C.E. 100/1988;
- mq 2.269,90 dei fabbricati 1-2-3-4 oggetto di D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2008/144;
- **mq 500,90 dei fabbricati n. 2-8-9 oggetto di S.C.I.A. 2010/155D e succ. Varianti n.1 e n.2;**

per un totale di mq **3.946,97** di S.U.L., rimangono ancora disponibili mq **1.745,98** di superficie utile lorda da individuare **nei fabbricati esistenti e nel nuovo Fabbricato 10 da realizzare nei mappali di proprietà dei proponenti.**

5 - S.U.L. potenziale con U.T. con Programma Integrato

L'indice di utilizzazione territoriale con programma integrato pari a 1,65 mq/mq e la superficie territoriale di mq 4.217 determinano una S.U.L. complessiva di **6.958,05** e, considerando che le S.U.L. fino ad ora oggetto di intervento sono:

- mq 1.176,17 del fabbricato oggetto di C.E. 100/1988;
- mq 2.269,90 dei fabbricati 1-2-3-4 oggetto di D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2008/144;
- **mq 500,90 dei fabbricati n. 2-8-9 oggetto di S.C.I.A. 2010/155D e succ. Varianti n.1 e n.2;**

per un totale di mq **3.946,97** di S.U.L., rimangono ancora disponibili mq **3.011,08** di superficie utile lorda da individuare **nei fabbricati esistenti e nel nuovo Fabbricato 10 da realizzare nei mappali di proprietà dei proponenti.**

6 - Modalità di intervento e destinazioni d'uso

I proponenti, **viste le S.U.L. consentite di cui ai precedenti artt. 4 e 5** e le loro attuali necessità, intendono procedere da subito con un intervento edilizio che utilizzi **una S.U.L. lievemente superiore a quella indotta dall'indice territoriale di base di 1,35 mq/mq, ma che possa sempre consentire in futuro successivi interventi fino allo sfruttamento dell'indice territoriale con programma integrato pari a 1,65 mq/mq.**

Questa Variante n. 2 allo S.U.E. prevede un parziale utilizzo ai fini residenziali del piano primo-sottotetto del Fabbricato 9, la demolizione del Fabbricato 5 e la costruzione del nuovo Fabbricato 10 residenziale, il cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio o residenziale, con conseguenti verifiche e dimostrazioni per i due casi distinti.

Sono sempre comunque consentiti mutamenti di destinazioni d'uso all'interno dei fabbricati del Comparto e/o ristrutturazioni che ne comportino mutamento delle S.U.L., senza che questo costituisca variante al presente S.U.E. e ricorrendo ad essa nel solo caso di demolizioni e ricostruzione con sagoma diversa dei fabbricati esistenti.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. per il Comparto n. 12: R1, C1, P1, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T4 (con esclusione degli usi determinanti standard di cui alla lettera a), T5, con riferimento all'art. 103, nel rispetto delle prescrizioni del 20% min. e max. 85% per uso residenziale e min. 15% e max. 80% per gli altri usi ammissibili.

Gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazioni d'uso richiesti dai proponenti del presente S.U.E. devono essere soddisfatti all'interno dell'area di loro proprietà distinta al C.T. al F°. n. 47 mappali 933, 977, 978, 979, 980, 981, 982 e 983; analogamente interventi edilizi e/o mutamento di destinazioni d'uso richiesti dai proprietari del fabbricato insistente sul mapp. 826 del F°. N. 47, che non intervengono nel presente atto, dovranno essere soddisfatti all'interno dello stesso mapp. 826.

7 - Intervento edilizio con **indice di U.T. = 1,36 mq/mq**

7.1 - Impostazione progettuale

Il Comparto 12 di Ristrutturazione Urbanistica comprende i blocchi identificati nelle planimetrie con la numerazione da 1 a **10**.

L'impostazione progettuale dell'area prevede evidenti modifiche volumetriche rispetto a quanto previsto nel P.d.R. n° 19 - Comparto 9 in ragione dell'applicazione dei parametri urbanistici previsti nella Variante del Piano Regolatore che consentono rispetto a prima una capacità edificatoria superiore, ma mantiene le stesse caratteristiche di accessibilità pedonale e carraia da Via Cesare Battisti dell'attuale S.U.E..

Il progetto di Piano di Recupero **n. 19** del Comparto **n. 12 Variante 2** conferma quanto previsto dallo S.U.E. di Variante n. 1 vigente, con il recupero delle volumetrie esistenti dei Fabbricati 1-2-3-4-8-9, mentre prevede la demolizione del Fabbricato 5 a confine sul lato est e la costruzione di un nuovo edificio residenziale (Fabbricato 10) a quattro piani f.t., oltre ad un piano interrato, posto a distanza di mt 3,00 con l'assenso della proprietà confinante ed avente le stesse caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati del limitrofo Comparto 8.

La superficie a parcheggio pubblico viene individuata nell'area cortiliva del piano terreno ed in parte al piano interrato, sotto il cortile ed il fabbricato 10, collegato da una rampa a senso unico con semaforo.

Lungo i fabbricati 8 e 9 **viene confermata** la realizzazione di un marciapiede della larghezza di 2 metri per consentire un comodo accesso ai locali anche da parte di persone diversamente abili.

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione della Variante n. 1 al P.d.R. n. 19 ha obbligato i proponenti alla realizzazione della seconda canna di accesso veicolare al cortile interno entro i termini dell'intervento del primo intervento edilizio nel Comparto 12. Pertanto, contestualmente all'intervento a piano terreno dei fabbricati 9-8-2 ed al piano primo del fabbricato 2, è prevista la demolizione di mq 65 di superficie ad suo ufficio per le attività artigianali di servizio al piano terreno del fabbricato 1, realizzazione della seconda canna veicolare, limitrofa e collegata all'esistente.

7.2 - Caratteristiche costruttive **e impostazione dell'area**

Per quanto riguarda l'impostazione dell'area, gli accessi da via Cesare Battisti, le caratteristiche costruttive dei fabbricati 1-2-3-4-8-9 si rimanda al paragrafo 5.4 dell'All. 1/1 del S.U.E. di Variante 1 del P.d.R. n. 19; mentre per le caratteristiche costruttive del Fabbricato 10 si rimanda all'All. 10/1 Norme Tecniche di Attuazione, che riprende le caratteristiche previste dallo S.U.E. del limitrofo Comparto 8, oramai completato.

7.3 - **D.I.A.** per **nuovo Fabbricato 10**

E' intenzione dei proponenti chiedere, contestualmente alla presentazione della proposta **della Variante 2** allo S.U.E., l'applicazione dell'art. 22 comma 3 del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i. per la realizzazione di **un nuovo fabbricato residenziale denominato "Fabbricato 10" a quattro piani f.t., oltre al piano sottotetto sempre ad uso residenziale e ad un piano interrato ad adibito ad autorimesse e cantine.**

Per le caratteristiche costruttive del Fabbricato 10 si riprendono quelle dei fabbricati, da poco ultimati, del limitrofo Comparto 8, che si possono così sintetizzare:

- Le facciate dovranno presentare una sequenza regolare e ordinata di finestre e porte-finestra in legno, le cui dimensioni e ripartizioni interne dovranno richiamarsi al modello più tradizionale di serramenti; le finestre dei vani scala possono essere evidenziate da una piccola cornice aggettante intonacata.
- I portoncini di accesso ai vani scala delle unità abitative avranno serramenti in legno, vetro a lastra unica e potranno avere cornici in pietra di luserna.
- La copertura dei tetti, con inclinazione del 45%, verrà realizzata in tegole in cotto anticate tipo "monocoppo" con inserimento di abbaini per l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi.
- La copertura sarà realizzata in parte con passafuori in legno ed in parte con cornicione sagomato.
- Le ringhiere e le inferriate sono previste in ferro a semplice disegno; i balconi ed i terrazzi sono, a seconda dei casi, a profilo semplice o sagomato ad arco di circonferenza.
- La finitura esterna è prevista in intonaco alla piemontese, delimitato a livello del marciapiede da uno zoccolo in pietra; ad ogni tipo di partizione volumetrica dovrebbe spettare un preciso tipo di colore in base ad un criterio distributivo tale da intercalare diverse tonalità.

Fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra, oltre al piano sottotetto abitabile, con due vani scala per complessivi n.20 unità abitative ed in particolare: n.11 quadrilocali, n.4 trilocali e n.5 bilocali. Il numero degli alloggi e la loro consistenza interna potranno essere modificati con apposita pratica edilizia.

Gli alloggi al piano terreno dispongono di uno spazio antistante a verde di pertinenza di mt 3,00.

I due vani scala hanno accessi pedonali dal marciapiede lungo l'area cortiliva interna da dove parte anche l'accesso carraio al piano interrato ad uso autorimesse e cantine.

Il piano interrato ad uso autorimesse e cantine prevede un'unica rampa di accesso a un solo senso di marcia controllato da semaforo, ed avrà un utilizzo in parte pubblico ed in parte privato, con superfici pubbliche e private da definirsi prima del completamento della pratica di richiesta di agibilità del fabbricato.

8 - Opere previste nel P.d.R. n. 19 del Comparto n. 12 - Variante n. 2 con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio.

Qui di seguito si riportano i dati quantitativi complessivi del Comparto 12 considerando:

- C.E. 100/1988;
- D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2009/144 per i Fabbricati n.1-2(p.1°)-3-4;
- S.C.I.A n. 2010/155D del 11.08.2010, Variante n. 1 del 30.09.2010 e Variante n. 2 del 24.12.2010 per i Fabbricati n.9-8-2 (p. terra);
- Realizzazione nuovo Fabbricato n.10 residenziale;
- Utilizzo piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio.

8.1 - Superficie utile lorda

8.1.1- S.U.L. degli interventi già realizzati per complessivi mq 3.881,97:

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988 di mq 1.176,17

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4 di mq 1.359,20
- S.U.L. Fabbricati n. 1-2 di mq 845,70
- S.U.L. Fabbricati n. 8-9 di mq 500,90

8.1.2- Cambio destinazione d'uso in parte dei locali dei Fabbricati 3-4 di mq 1.366,90:

si confermano:

- magazzino artigianale p. terreno mq 628,65
- uffici a servizio attività artig. al p.t.: mq 81,30

cambio destinazione d'uso:

- uffici ai piani terreno, primo e secondo: mq 656,95

8.1.3 - S.U.L. dei nuovi interventi dei fabbricati 9 e 10 per complessivi mq 1.864,65:

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale mq 132,15
- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale mq 1.732,50

8.1.4 - Totale generale: $3.881,97 - 1.359,20 + 1.366,90 + 1.864,65 = 5.754,32$ mq

che induce un indice di U.T. = $5.754,32 / 4.217 = 1,36$ mq/mq

superiore all'indice di U.T base = 1,35 mq/mq.

8.2 - Superficie coperta - paragrafo annullato

La superficie coperta del fabbricato oggetto della C.E. 100/1988,		
insistente sul mappale n. 826 della superficie di mq 491, è di	mq	393,00
La superficie coperta fabbricati n. 1, 2, 3 e 4	mq	1.293,80
La superficie coperta fabbricati n. 8 e 9	mq	561,30
La superficie coperta del fabbricato n.10	mq	510,15
_____ sommano _____	mq	2.758,25

~~corrispondente ad un rapporto di copertura pari a 65% (= $2.758,25 / 4.217$)~~
~~inferiore al massimo previsto del 70% e pari a mq 2.951,90.~~

8.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

8.3.1- Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988

Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:

- esposizione e magazzino artigianale: $20\% \times 628,65$ mq = mq 125,75
- uffici a servizio dell'attività artig. $100\% \times 81,30$ mq = mq 81,30
- **uffici: $50\% \times 656,95 =$** **mq 328,50**

sommano

mq 535,55

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:

- studio medico: $100\% \times 258,50$ mq = mq 258,50
- residenza: $1.779,60 \times 5/75 =$ mq 118,64

sommano

mq 377,14

- S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)

- locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34
- locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ **mq 103,75**

sommano

mq 133,09

Totale: $535,55 + 377,14 + 133,09$

mq 1.045,80

8.3.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (= $132,15 \times 3,00$)

Standard: $10/75 \times 396,45 =$

mq 52,85

- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50

Vol. conv. resid.: mc 5.197,50 + mc 70,95 sott. non abit. = 5.268,45

Standard: $10/75 \times 5.268,45 =$

sommano

mq 702,45
mq 755,30

8.3.3 - Totale generale: $1.045,80 + 755,30 = 1.801,10 \text{ mq}$

8.4 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

8.4.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988

Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:

- esposizione e magazzino artigianale	$50\% \times 20\% \times 628,65 =$	mq 62,90
- uffici a servizio dell'attività artigianale	$50\% \times 100\% \times 81,30 =$	mq 40,65
- uffici: mq 656,95	$50\% \times 656,95 =$	<u>mq 328,50</u>
	sommano	<u>mq 432,05</u>

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:

- studio medico: $50\% \times 100\% \times 258,50 \text{ mq} =$	mq 129,25	
- residenza: mq 587,20 e mc 1.779,60		
(volume convenz. reale di progetto) = $1.779,60 \times 2,50/75 =$	<u>mq 59,32</u>	
	sommano	<u>mq 188,57</u>

- S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)

- locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$	mq 29,34	
- locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$	<u>mq 103,75</u>	
	sommano	<u>mq 133,09</u>

Totale: $432,05 + 188,57 + 133,09 =$

mq 753,71

8.4.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (= mq 132,15 x 3,00)

Standard: $5/75 \times 396,45 =$

mq 26,45

- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50

Volume conv.: piani t.-1°-2°-3°-sott.: mc 5.268,45

Standard: $5/75 \times 5.268,45 =$

mq 351,23
mq 377,68

sommano

8.4.3 - Totale generale: $753,71 + 377,68 = 1.131,40 \text{ mq}$

8.5 - Dotazione minima di parcheggi privati

8.5.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988

Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4: Uffici a piano primo (sup. non prevista in origine)

Standard: $3/10 \times 325,35 \text{ mq} =$ mq 97,60

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2: Residenza di complessivi 1.173,00 mc

Standard: $1/10 \times 1.173,00 \text{ mc} =$

mq 117,30
mq 214,90

sommano

8.5.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (= mq 132,15 x 3,00)

Standard: $1/10 \times 396,45 \text{ mc} =$

mq 39,65

- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50

Volume convenzionale: mc 5.268,45

Standard: $1/10 \times 5.268,45 \text{ mc} =$

mq 526,85
mq 566,50

sommano

8.5.3 - Totale generale: $214,90 + 566,50 = 781,40$ mq

9 - Verifiche complessive del Comparto n. 12 - Variante 2 con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio.

9.1 - Destinazioni d'uso

9.1.1 - S.U.L. intero comparto:

La verifica viene estesa all'intero ambito del Comparto n. 12, comprendendo anche la C.E. n. 100/88:

- C.E. n.100/88 della S.U.L. complessiva di mq 1.176,17:		
S.U.L. residenziale	mq	884,63
S.U.L. direzionale	mq	291,54
- Fabbricato n. 1		
S.U.L. f.t. residenziale	mq	587,20
S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico	mq	258,50
- Fabbricati n. 3-4		
magazzino artigianale piano terreno	mq	628,65
uffici a servizio attività artigianale al piano terreno	mq	81,30
uffici ai piani terreno, primo e secondo	mq	656,95
- Fabbricati n. 9-8-2		
locali Asl al piano terreno	mq	207,50
cucina al piano terreno	mq	293,40
residenziale parte del piano primo e soppalco	mq	132,15
- Fabbricato n.10		
residenziale	mq	1.732,50
	sommano	mq 5.754,32

9.1.2 - Destinazione d'uso residenziale:

mq 3.336,48 pari al 57,98 % della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32
quota percentuale maggiore del 20% e minore del 85% previsti dalle N.T.A.

9.1.3 - Destinazione d'uso attività compatibili:

mq 2.417,84 pari al 42,02 % della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32
quota percentuale maggiore del 15% e minore del 80% previsti dalle N.T.A.

9.2 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Sup. min. da assoggettare ad uso pubblico complessiva: mq 1.801,10

Superficie privata ad uso pubblico prevista in progetto (ved. Tav. n. 5/2):

- parcheggio ad uso pubblico	mq	1.146,85
- superficie privata ad uso pubblico	mq	339,05
	sommano	mq 1.485,90

Verifica: sup. da assogg. ad uso pubblico in progetto mq 1.485,90 < mq 1.801,10 min.

Si prevede la monetizzazione della quota mancante di mq 315,20 (=1.801,10-1.485,90) per € 10.155,35 (= €/mq 43,90 x 30 mq + €/mq 30,99 x 285,20 mq), determinata applicando i valori unitari di cui alla D.G.M. del 03.01.2002 n. 6, alla completa realizzazione dell'intervento edilizio relativo al Fabbricato n. 10.

9.3 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Sup. min. da assoggettare a parcheggio pubblico complessiva: **mq 1.131,40**

Sup. adibita a parcheggio pubblico in progetto (ved. Tav. n. 5/2): mq 1.146,85

Verifica sup. a parcheggio pubblico in progetto: $mq\ 1.146,85 > mq\ 1.131,40\ min.$

Si prevedono inoltre **63,70 mq** di verde di pertinenza del parcheggio pubblico in progetto (1 mq/15 mq secondo l'art. n.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.)

9.4 - Dotazione minima di parcheggi privati

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Sup. min. a parcheggio privato complessiva: mq 781,40

Sup.a parcheggio privato in progetto (ved. Tav. n. 5/2):	mq	783,45
--	----	--------

Verifica sup. a parcheggio privato in progetto: $mq\ 783,45 > mq\ 781,40\ min.$

**10- Opere previste nel P.d.R. n. 19 del Comparto n. 12 - Variante n. 2
con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso residenza**

Qui di seguito si riportano i dati quantitativi complessivi del Comparto 12 considerando:

- C.E. 100/1988;
- D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2009/144 per i Fabbricati n.1-2(p.1°)-3-4;
- S.C.I.A n. 2010/155D del 11.08.2010, Variante n. 1 del 30.09.2010 e Variante n. 2 del 24.12.2010 per i Fabbricati n.9-8-2 (p. terra);
- **Realizzazione nuovo Fabbricato n.10 residenziale;**
- **Utilizzo piani 1° e 2° del Fabbricato n.4 per abitazioni.**

10.1 - Superfici utile lorda

10.1.1- S.U.L. degli interventi realizzati di mq 3.881,97

10.1.2- Cambio di destinazione d'uso in parte dei locali dei Fabbricati 3-4 di mq 656,95

10.1.3 - S.U.L. dei nuovi interventi di mq 1.864,65

10.1.4 - Totale generale: $3.881,97 - 1.359,20 + 1.366,90 + 1.864,65 = 5.754,32$ mg

che induce un indice di U.T. = $5.754,32 / 4.217 = 1,36$ mq/mq

superiore all'indice di U.T base = 1,35 mq/mq.

~~10.2 - Superficie coperta~~ paragrafo annullato

~~La superficie coperta del fabbricato oggetto della C.E. 100/1988,~~
~~insistente sul mappale n. 826 della superficie di mq 491, è di mq 393,00~~

~~La superficie coperta dei fabbricati n. 1, 2, 3 e 4 mq 1.293,80~~

La superficie coperta dei fabbricati n. 8 e 9	mq	561,30
---	----	--------

La superficie coperta del fabbricato n.10	mq	510,15
---	----	--------

~~sommano~~ ~~mq 2.758,25~~

corrispondente ad un rapporto di copertura pari a **65% (- 2.758,25 / 4.217)**

inferiore al massimo previsto del 70% e pari a mq 2.951,90.

10.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

10.3.1- Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988

Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:

- esposizione e magazzino artig.: $20\% \times 628,65 \text{ mq} =$ mq 125,75

- uffici a servizio dell'attività artig. $100\% \times 81,30 \text{ mq} =$ mq 81,30

- **residenza ai piani terreno, primo e secondo= mq 656,95**

Standard: $10/75 \times 656,95 =$

mq 87,60

sommano

mq 294,65

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:

- studio medico: $100\% \times 258,50 \text{ mq} =$ mq 258,50

- residenza: $mc 1.779,60 \times 5/75 =$ mq 118,64

sommano

mq 377,14

- S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)

- locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34

- locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ mq 103,75

sommano

mq 133,09

Totale: $294,65 + 377,14 + 133,09$

mq 804,90

10.3.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- **S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq 132,15 x 3,00)**

Standard: $10/75 \times 396,45 =$

mq 52,85

- **S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50**

Volume conv. resid. abit. mc 5.197,50 + sott. non abit. di mc 70,95

Totale volume convenzionale: mc 5.268,45

Standard: $10/75 \times 5.268,45 =$

mq 702,45

sommano

mq 755,30

10.3.3 - Totale generale: $804,90 + 755,30 = 1.560,20 \text{ mq}$

10.4 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

10.4.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988

Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:

- esposizione e magazzino artigianale

standard: $50\% \times 20\% \times 628,65 \text{ mq} =$ mq 62,90

- uffici a servizio dell'attività artigianale

standard: $50\% \times 100\% \times 81,30 \text{ mq} =$ mq 40,65

- **residenza: mc 1.970,85 (= mq 656,95 x 3,00)**

standard: $5/75 \times 1.970,85 =$

mq 131,40

sommano

mq 234,95

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:

- studio medico: $50\% \times 100\% \times 258,50 \text{ mq} =$ mq 129,25

- residenza: $1.779,60 \times 2,50/75 =$ mq 59,32

sommano

mq 188,57

- S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)

- locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34

- locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ mq 103,75

sommano

mq 133,09

Totale: $234,95 + 188,57 + 133,09 =$

mq 556,61

10.4.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (= mq 132,15 x 3,00)	
Standard: 5/75 x 396,45 =	mq 26,45
- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50	
Volume conv. residen. mc 5.268,45	
Standard: 5/75 x 5.268,45 =	mq 351,23
sommano	mq 377,68

10.4.3 - Totale generale: 556,61 + 377,68 = 934,30 mq

10.5 - Dotazione minima di parcheggi privati

10.5.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988	
Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà	
- S.U.L. Fabbricati n. 3-4: Residenza: mc 1.970,85	
Standard: 1/10 x 1.970,85 mc =	mq 197,10
- S.U.L. Fabbricati n. 1-2: Residenza: mc 1.173,00	
Standard: 1/10 x 1.173,00 mc =	mq 117,30
sommano	mq 314,40

10.5.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45	
Standard: 1/10 x 396,45 mc =	mq 39,65
- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mc 5.197,50 + mc 70,95	
Totale volume convenzionale: mc 5.268,45	
Standard: 1/10 x 5.268,45 mc =	mq 526,85
sommano	mq 566,50

10.5.3 - Totale generale: 314,40 + 566,50 = 880,90 mq

11 - Verifiche complessive del Comparto 12 - Variante n. 2 con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 destinati a residenza

11.1 - Destinazioni d'uso

11.1.1 - S.U.L. intero comparto:

La verifica viene estesa all'intero ambito del Comparto n. 12, comprendendo anche la C.E. n. 100/88:

- C.E. n.100/88 della S.U.L. complessiva di mq 1.176,17:	
S.U.L. residenziale	mq 884,63
S.U.L. direzionale	mq 291,54
- Fabbricato n. 1	
S.U.L. f.t. residenziale	mq 587,20
S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico	mq 258,50
- Fabbricati n. 3-4	
magazzino artigianale piano terreno	mq 628,65
uffici a servizio attività artigianale al piano terreno	mq 81,30
residenziale ai piani terreno, primo e secondo	mq 656,95
- Fabbricati n. 9-8-2	
locali Asl al piano terreno	mq 207,50
cucina al piano terreno	mq 293,40
residenziale parte del piano primo e soppalco	mq 132,15
- Fabbricato n.10	
residenziale	mq 1.732,50
sommano	mq 5.754,32

11.1.2 - Destinazione d'uso residenziale:

mq 3.993,43 pari al 69,40 % della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32:
quota percentuale maggiore del 20% e minore del 85% previsti dall' art. 47
delle N.T.A. del P.R.G.C.

11.1.3 - Destinazione d'uso attività compatibili (art. 47 delle N.T.A.):

mq 1.760,89 pari al 30,60 % circa della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32:
quota percentuale maggiore del 15% e minore del 80% previsti dall' art. 47 delle
N.T.A. del P.R.G.C.

11.2 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai
mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima da assoggettare ad uso pubblico indotta dagli interventi
previsti dal P.d.R.

mq 1.560,20

Sup. privata ad uso pubblico prevista in progetto (ved. Tav. n. 5/2):

- parcheggio ad uso pubblico

mq 999,55

- superficie privata ad uso pubblico

mq 384,50

sommano

mq 1.384,05

Verifica: sup. da assogg. ad uso pubblico in progetto **mq 1.384,05 < mq 1.560,20 min.**

Si prevede la monetizzazione della quota mancante di **mq 176,15** (=1.560,20 -
1.384,05) per **€ 5.846,19** (= €/mq 43,90 x 30 mq + €/mq 30,99 x **146,15 mq**),
determinata applicando i valori unitari di cui alla D.G.M. del 03.01.2002 n. 6, **alla
completa realizzazione dell'intervento edilizio relativo al Fabbricato n. 10.**

11.3 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai
mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Sup. min. da assoggettare a parcheggio pubblico complessiva: **mq 934,30**

Sup. adibita a parcheggio pubblico in progetto (ved. Tav. n. 5/2): **mq 999,55**

Verifica sup. a parcheggio pubblico in progetto: **mq 999,55 > mq 934,30 min.**

Si prevedono inoltre **63,70 mq** di verde di pertinenza del parcheggio pubblico in
progetto (1 mq/15 mq secondo l'art. n.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.)

11.4 - Dotazione minima di parcheggi privati

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai
mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Sup. min. a parcheggio privato complessiva: **mq 880,90**

Sup. a parcheggio privato in progetto (ved. Tav. n. 5): **mq 881,45**

Verifica sup. a parcheggio privato in progetto: **mq 881,45 > mq 880,90 minimi**

12 - Dotazione minima di verde privato

La previsione progettuale complessiva dell'intero intervento sull'area di proprietà
dei proponenti corrispondente ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n.
147 di mq 3.726 prevede una superficie a verde privato di **mq 153,80, la piantumazione
di n.2 alberi ad alto fusto e una siepe di n.50 arbusti circa.**

L'art. 47 delle N.T.A. prevede che la superficie minima di verde privato per
residenza debba essere pari a minimo il 30% della Superficie fondiaria di proprietà e

quindi pari a min. mq 1.117,80 = 0,30 x 3.726 e pertanto occorre procedere alla monetizzazione della quota mancante di mq 964,00 per la somma di € 30.261,65 (= €/mq 43,90 x 30 mq + €/mq 30,99 x 934 mq), determinata applicando i valori unitari di cui alla D.G.M. del 03.01.2002 n. 6.

Resta inteso che la superficie a verde privato potrà essere variata in sede di richiesta di P.d.C./D.I.A. e/o di S.C.I.A. a condizione che vengano comunque sempre rispettati gli standard dei parcheggi pubblici.

13 - Distanze minime tra fabbricati, dalle aree pubbliche, dalle aree private e dal canale

Per le distanze dei fabbricati dalle aree private al contorno si fa riferimento alle norme di cui all'art. 47 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" delle N.T.A. del P.R.G.C..

Le distanze dal canale del Naviglio di Bra sono di ml 4,00 per i locali interrati e ml 5 per i fabbricati fuori terra, a mente del comma 6 dell'art. 97 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Per il nuovo Fabbricato 10, da edificare dopo la demolizione del Fabbricato 5 esistente a confine, esiste accordo con la proprietà confinante a costruire in prosecuzione del filo esterno del Fabbricato 2 del Comparto 8 fino all'altezza della prosecuzione del filo esterno del Fabbricato 1 del Comparto 8 lungo la nuova strada interna con accesso da Piazza Romanisio, e successivamente a mt. 3,00 dal confine, rispettando le distanze minime ed il ribaltamento delle altezze del nuovo Fabbricato 10 dai fabbricati al contorno.

14 - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo previsto per l'intero Comparto, riferito alla superficie fondiaria a fine intervento, è pari al 70%, con verifica estesa all'intero ambito dello S.U.E.

15- Recinzioni

La recinzione del cortile interno ai blocchi 1, 2, 4 e 5 verso le aree al contorno del Comparto 8 è costituita da un muro pieno in mattoni, con facoltà di abbassamento nel tratto antistante il blocco 4 secondo i dettami dell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Demolendo il Fabbricato 5 a confine per la realizzazione del nuovo Fabbricato 10, il tratto di recinzione, ortogonale al precedente e lungo il cortile davanti ai fabbricati 1-2-4 fino al nuovo Fabbricato 10, sarà realizzato con le caratteristiche del quello sopra descritto.

I tratti di recinzione davanti al Fabbricato 10, verso la strada interna del Comparto 8 e verso il cortile interno del Comparto 12, saranno realizzati a giorno con le stesse caratteristiche di quelli del limitrofo Comparto 8 e secondo le norme del Regolamento Edilizio, prevedendo l'impiego di cancellate in ferro a semplice disegno supportate da muretto in cls e/o intonacato, avente un'altezza variabile in funzione dell'altezza del piano strada di riferimento e del piano di imposta del fabbricato.

Tra i confini delle unità dei giardini privati, potrà essere utilizzato lo stesso tipo di recinzione previsto verso gli spazi esterni, oppure si potrà ricorrere all'impiego di reti metalliche plastificate sostenute da paletti in ferro e siepi.

16 - Accessi carrai

Gli accessi pedonali e carrai ai fabbricati saranno da via Cesare Battisti.

Gli accessi carraio e pedonale, a doppia canna ed a senso unico, al cortile interno saranno mantenuti aperti negli orari di apertura al pubblico delle attività che si andranno ad insediare nel complesso; i cancelli saranno arretrati di ml 4,50 dal filo della carreggiata veicolare di via Cesare Battisti e dotati di comando di apertura a distanza.

Gli accessi da via Cesare Battisti devono garantire il doppio senso di marcia e la presenza di percorso pedonale ossequiante la normativa volta al superamento delle barriere architettoniche.

In caso di malfunzionamento di un cancello automatico di accesso all'area, questi dovrà essere tempestivamente riparato da parte dei proponenti e nel caso questo richieda più giorni, il cancello dovrà essere sempre lasciato aperto.

Sarà prevista l'apposizione di adeguata cartellonistica verticale atta ad indicare gli orari di apertura del parcheggio convenzionato ad uso pubblico e gli spazi all'uopo destinati.

La rampa di accesso ai parcheggi privati e pubblici del piano interrato dovrà rispettare i dettami dell'art. 51 del Regolamento Edilizio.

17 - Aree private di utilizzo pubblico

Nella realizzazione degli spazi per parcheggi pubblici e zone di manovra all'interno dell'area cortiliva con accesso da via Battisti, il Comune resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante da qualunque tipo di intervento, ivi compresa l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle opere relative agli spazi e agli accessi convenzionati ad uso pubblico, compreso lo sgombero neve, che dovrà consentire sempre il passaggio negli orari di apertura al pubblico.

Il Comune resta altresì manlevato da ogni responsabilità per qualsiasi eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, la cui denuncia e segnalazione alle competenti autorità, nonché la sollecita risoluzione dello stesso avverrà a cura del proponente. La manutenzione di tali spazi dovrà essere effettuata negli orari di chiusura al pubblico”.

18 - Permesso di costruire e/o D.I.A.

Gli interventi edilizi vengano realizzati con le seguenti scadenze:

- richiesta di Permesso di Costruire e/o inoltro della **D.I.A.** ex art. 22 comma 3 lettera b) del D.Lgs. 380/01 e s.m.i. entro anni dieci dall'efficacia del P.d.R.;
- inizio lavori entro anni uno dal Permesso di Costruire;
- fine lavori entro anni tre dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere.

Il rilascio delle certificazioni di agibilità sull'area è condizionato alla realizzazione delle demolizioni atte al rispetto della volumetria globale prevista.

19 - Valutazione ambientale strategica

I proponenti si obbligano a non proporre l'adozione di varianti che comportino la valutazione di progetti sottoposti a procedura di V.I.A..

In caso contrario sin da ora resta inteso che si deve procedere a variante al presente Piano di Recupero assoggettata alle procedure in materia di valutazione ambientale strategica previste dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931.

Il progettista
arch. Federico Barbero

