

**REGIONE PIEMONTE**  
PROVINCIA DI CUNEO



## **COMUNE DI MARGARITA**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N 28-15316 DEL 12/4/2005)

**Modifiche ex Art. 17 - 12° comma**  
**L.R. 56/1977 e s.m.i.**  
**Giugno 2021**

Elaborato:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**STRALCI P.R.G.C.**  
**INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

**IL SINDACO**  
(ALBERTI Michele)

**IL PROGETTISTA**  
(BRIATORE Geom. Claudio)

**IL R.U.P.**

(BRIATORE Geom. Claudio)

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE**

Il Comune di Margarita è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 70-23073 del 1/2/1983 e deliberazione G.R. 52-44942 del 2/7/1985;
- VARIANTE GENERALE N. 1 approvata con deliberazione della G.R. n. 137-35532 del 21/02/1990;
- VARIANTE GENERALE N. 2 approvata con deliberazione della G.R. n. 12-26303 del 21/12/1998;
- VARIANTE PARZIALE N. 1 approvata con deliberazione del C.C. n. 11 del 24/05/1999;
- VARIANTE PARZIALE N. 2 approvata con deliberazione del C.C. n. 11 del 28/02/2000;
- VARIANTE PARZIALE N. 3 approvata con deliberazione C.C. n. 34 del 25/10/2001 e n. 3 del 28/02/2002.
- VARIANTE PARZIALE N. 4 approvata con deliberazione del C.C. n. 16 del 13/06/2003.
- VARIANTE PARZIALE N. 5 approvata con deliberazione del C.C. n. 2 del 11/10/2004.
- VARIANTE PARZIALE N. 6 approvata con deliberazione del C.C. n. 12 del 28/04/2004.
- VARIANTE PARZIALE N. 7 approvata con deliberazione del C.C. n. 33 del 22/09/2006.
- VARIANTE PARZIALE N. 8 approvata con deliberazione del C.C. n. 33 del 27/11/2007
- VARIANTE PARZIALE N. 9 approvata con deliberazione del C.C. n. 20 del 02/07/2009.
- VARIANTE PARZIALE N. 10 approvata con deliberazione del C.C. n. 5 del 12/04/2012
- VARIANTE PARZIALE N. 11 approvata con deliberazione del C.C. n. 13 del 17/05/2016
- VARIANTE PARZIALE N. 12 approvata con deliberazione del C.C. n. 27 del 2/07/2019

Le presenti modifiche del P.R.G.C. si inseriscono nel quadro sopra richiamato e vengono redatte ai sensi dell'art. 17, comma 12°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

## MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale ha rilevato l'esigenza di apportare la seguente modifica di carattere normativo alle previsioni del PRGC vigente, che rientra nella procedura di cui all'articolo 17, comma 12 lettera f), della L.R. 56/1977 e s.m.i.

- **Modifica dell'art. 12 quater delle N.T.A.**

Al Comune di Margarita in data 1° luglio 2021, prot. n. 2583, è pervenuta richiesta da parte dei signori Bertone Enzo e Bertone Ivano, per conto ed in rappresentanza della Società "Bertone Michele s.n.c. di Bertone Enzo, Roberto e Ivano" con sede a Morozzo in Frazioen Trucchi – Via Cuneo n 5/2, di modifica normativa dell'art. 12 quater delle N.T.A.

Nello specifico sono proprietari delle aree individuate in Catasto al Fg 6 Mappali n 1947-1950-1952 e 1960 in forza di rogito Notaio Ivo Grosso in data 7.04.2021 Rep n 97140/24701, che ricadono, fatta eccezione per il mappale 1952 che è solo parzialmente interessato, in "area per attrezzature esistenti di interesse collettivo" disciplinate dall'art 12 quater delle N.T.A. del P.R.G.C.

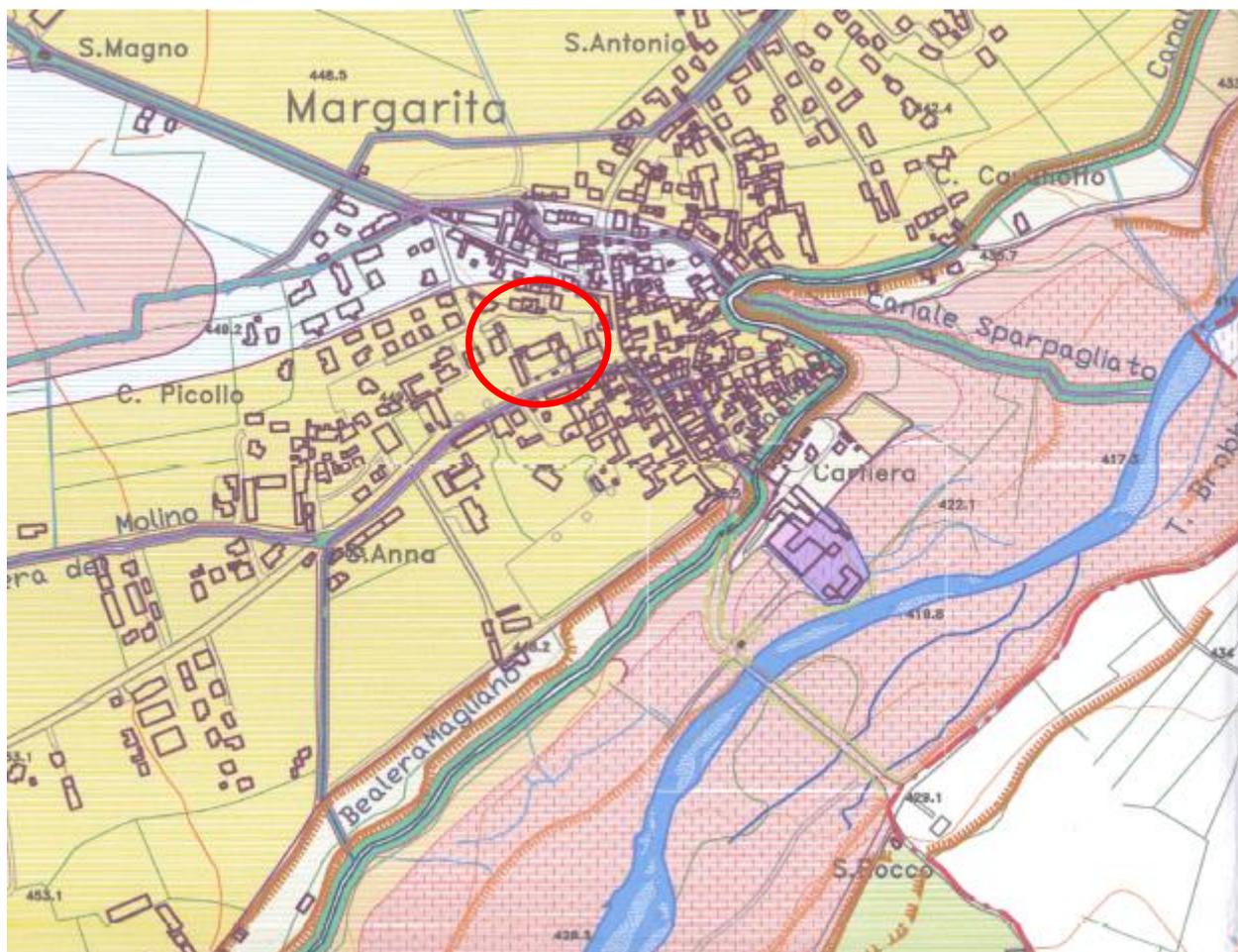
Gli interventi sin qui realizzati sono stati eseguiti dalla Società "Geometri Musso e Toselli s.n.c." che ha successivamente venduto gli appartamenti realizzati.

Con le suddette vendite ed il cambio di proprietà dell'intera area la normativa vigente richiede il rispetto per le nuove costruzioni della distanza minima dal confine di proprietà di 5mt. Nel rogito dello scorso 7 aprile sono intervenute tutte le parti interessate convenendo la deroga alle distanze legali per quanto attiene il fabbricato da erigersi sulle particelle 1947 e 1952 del Fg 6.

La modifica al P.R.G.C. interessa il solo articolo 12 quater delle N.T.A. e nello specifico il punto 6) che disciplina le distanze dal confine e dalla strada, confermando per quest'ultima la distanza di 5mt e dai confini stabilendo una distanza non inferior a 5mt **che può essere ridotta fino ad essere completamente esclusa nel caso in cui sia prodotto un atto pubblico di impegno, trascritto nei Registri Immobiliari, da parte dei proprietari e di ogni altro avente causa del fondo vicino**

L'area è collegata alle principali opere di urbanizzazione (viabilità ed altre infrastrutture a rete) e la modifica non richiede ulteriori dotazioni infrastrutturali e di servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, le aree interessate dalla presente variante ricadono in Classe IIa di pericolosità geomorfologica, come riportato nella Tav 4 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata al parere conclusivo del "Gruppo Interdisciplinare P.A.I."



PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	CLASSI	UTILIZZAZIONE URBANISTICA
bassa	classe I 	Aree dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni tecniche sulle costruzioni. Terreni ghiaiosi in matrice siltoso-argillosa, appartenenti agli antichi depositi terrazzati.
da bassa a moderata	classe II a)  b)  c) 	<p>Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14/01/2008) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. In base alle condizioni geomorfologiche del terreno di fondazione sono suddivise in:</p> <p># Aree della pianura principale, con superfici pianeggianti o lievemente ondulate e presenza di falda libera nei primi 5 metri di profondità.</p> <p># Aree lievemente acclivi degli antichi terrazzi, di molto sospesi sull'attuale piana d'esondazione.</p> <p># Aree della pianura principale, caratterizzate da falda libera prossima al piano campagna.</p>

## **Verifica delle limitazioni**

Si precisa che le aree interessate:

- non sono localizzate nelle fasce fluviali A e B del PAI, ~~nelle classi di pericolosità IIIa, IIIc), e IIIb4) individuate dal PRG~~, nelle aree naturali protette, all'interno della Rete Natura 2000;
- non interessano gli insediamenti storici individuati dal PRG ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977; non riguardano immobili e aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi delle lettere a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

che gli interventi in progetto nelle suddetta aree:

- devono rispettare le norme vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, le norme del PAI ~~e dello strumento urbanistico comunale adeguato al PAI.~~
- devono rispettare gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dalla Relazione di coerenza con il PPR riportata al termine della presente Relazione illustrativa. ~~In particolare l'istanza di titolo abilitativo edilizio deve rispettare le prescrizioni specifiche riportate nel P.P.R. (Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - Prima parte), considerato che l'intero territorio comunale è compreso tra gli immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi del DM 1/8/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi.~~

Si precisa che la presente modifica ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. 56/1977 e s.m.i. si limita a modificare una disposizione urbanistica di P.R.G.C. per quanto attiene le distanze dai confini per la costruzione di fabbricati e che l'accettazione dell'istanza presentata non costituisce approvazione delle soluzioni progettuali in essa contenute, valendo al riguardo le competenze della Commissione Edilizia in merito all'approvazione del successivo progetto edilizio.

## **Relazione di coerenza con il piano paesaggistico regionale**

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo. La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33,

commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R, al comma 9 dispone che le modifiche al PRG non costituenti variante ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R. 56/1977 garantiscono il rispetto del PPR, che deve essere dimostrato attraverso una specifica relazione adeguatamente motivata allegata alla deliberazione del consiglio comunale che assume le modifiche.

Considerato che, come si è detto, ogni modifica dello strumento urbanistico, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano Paesaggistico Regionale, si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di coerenza della Variante con i contenuti del P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agricolo, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Il territorio di Margarita ricade nell'ambito di paesaggio n. 58 (Pianalto di Cuneo da Boves a Ceriolo) del P.P.R.

All'interno del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

La valutazione di coerenza delle modifiche proposte si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione (tramite web gis del portale regionale) dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per le aree oggetto di modifica, specificando per ogni area: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica (Siti UNESCO, SIC e ZSC, ZPS) individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche, aggregate per tipologia di intervento, con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La valutazione di coerenza si esprime nelle tabelle seguenti, da cui risulta che le modifiche proposte sono conformi ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

**RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P4 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA**

ELENCO MODIFICHE	COMPONENTI PAESAGGISTICHE - Tav P4 (n° art. NdA del PPR e descrizione delle componenti)
Modificazione art. 12 quater delle N.T.A.	Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di

consentendo una distanza dai confine di proprietà non inferiore a 5mt che può essere ridotta fino ad essere completamente esclusa nel caso in cui sia prodotto un atto pubblico di impegno, trascritto nei Registri Immobiliari, da parte dei prioprietari e di ogni altro avente causa del fondo vicino	pianura o collina (morfologia insediativa m.i. 10)
--	--

**RICOGNIZIONE DEGLI ELEMENTI DELLA RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P5 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA**

L'area oggetto di modifica non è interessata dai seguenti elementi della rete: Siti UNESCO, SIC e ZSC, ZPS

**RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NEL CATALOGO DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA**

TIPOLOGIA DEI BENI	ELENCO DEI BENI
Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	L'area interessata dalla modifica non è assoggettata alla disciplina del D. Lgs. 42/2004 art. 136
Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	La modifica non interessa le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

**COERENZA DELLE MODIFICHE IN VARIANTE CON IL P.P.R.**

ELENCO DELLE MODIFICHE	VALUTAZIONE DI COERENZA CON INDIRIZZI, DIRETTIVE, PRESCRIZIONI DELLE NDA DEL PPR
Modificazione art. 12 quater delle N.T.A. consentendo una distanza dai confini di proprietà di 5mt che può essere ridotta fino ad essere completamente esclusa nel caso in cui sia prodotto un atto pubblico di impegno, trascritto nei Registri Immobiliari, da parte dei prioprietari e di ogni altro avente causa del fondo vicino	<p>La modifica del PRG consiste nella modificazione/integrazione dell'art. 12 quarter delle N.T.A. consentendo in area già urbanizzata la costruzione ad una distanza dai confini di proprietà di 5mt che può essere ridotta fino ad essere completamente esclusa nel caso in cui sia prodotto un atto pubblico di impegno, trascritto nei Registri Immobiliari, da parte dei prioprietari e di ogni altro avente causa del fondo vicino</p> <p>La modifica in progetto è coerente con le direttive dell'art. 40 del PPR, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interessa un'area già individuata in P.R.G.C per attrezzature esistenti di interesse collettivo di proprietà della Banca di Credito Cooperativo senza occupare nuovo terreno destinato alal coltivazione, per cui vengono salvaguardati i suoli agricoli.</li> </ul>

**REGIONE PIEMONTE**  
PROVINCIA DI CUNEO



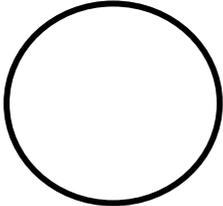
## **COMUNE DI MARGARITA**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N 28-15316 DEL 12/4/2005)

## **All. A – Stralci P.R.G.C. vigente**

**Estratto TAV. 13 VP 12 – PLANIMETRIA DI PROGETTO –  
ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**Scala 1:2.000**

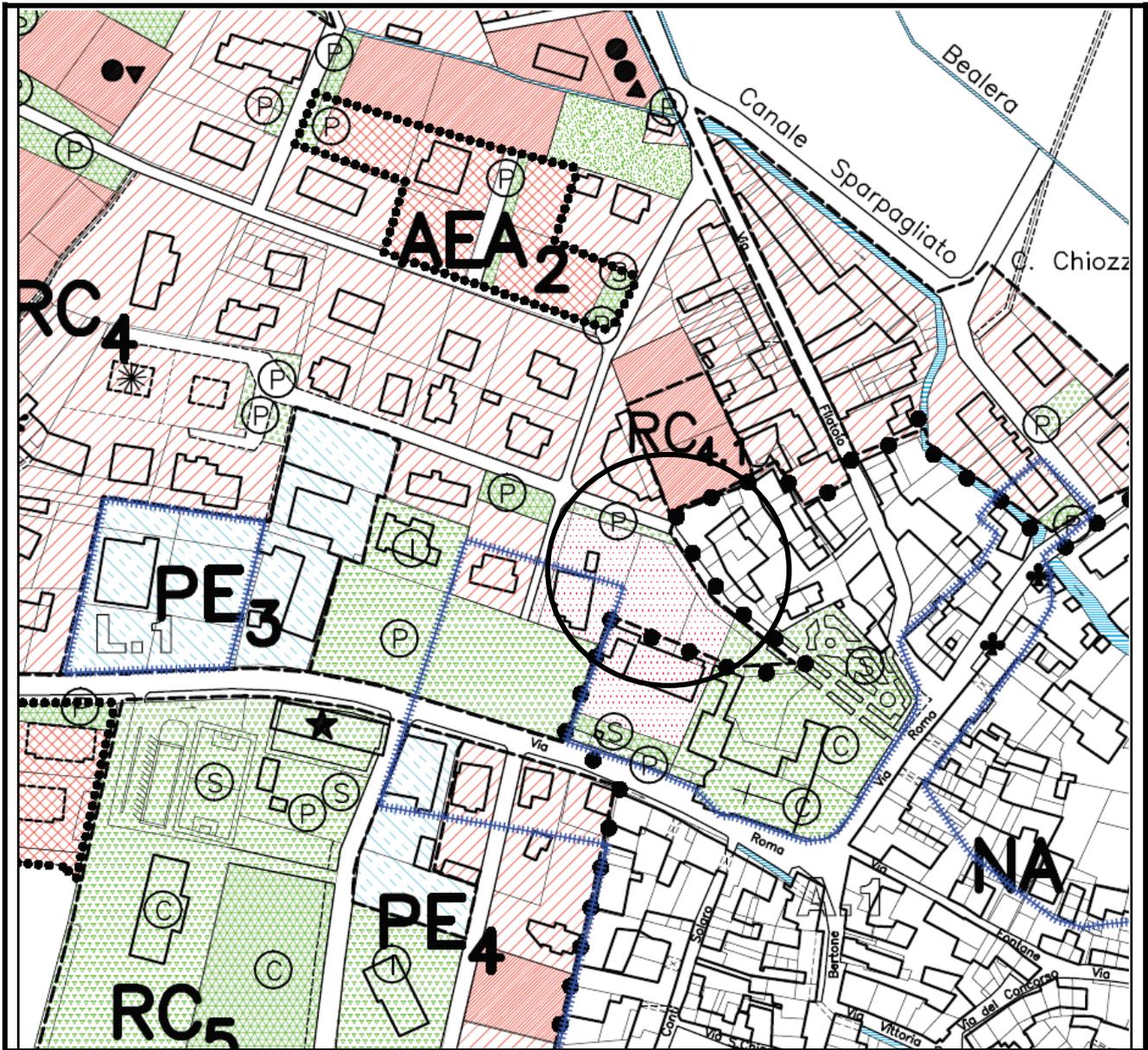
	area oggetto di modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lett. f), L.R. 56/1977 e s.m.i.
---	--

**IL SINDACO**  
(ALBERTI Michele)

**IL PROGETTISTA**  
(BRIATORE Geom. Claudio)

**IL R.U.P.**

.....  
(BRIATORE Geom. Claudio)



ALLEGATO A – ESTRATTO P.R.G.C. VARIATO

ART.12 QUATER - AREE PER ATTREZZATURE ESISTENTI DI INTERESSE COLLETTIVO DI PROPRIETA' BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

L'area per attrezzature esistenti di interesse collettivo accoglie due edifici di interesse pubblico gestiti dall'Ente istituzionalmente competente (Banca di Credito Cooperativo di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori).

Le destinazioni d'uso consentite nell'area, oltre quelle direzionali e servizi bancari, sono anche quelle commerciali e residenziali.

In essa è possibile la ristrutturazione di tipo B, l'eventuale demolizione di parti obsolete di fabbricato esistente ex scuola materna, la ricostruzione e l'ampliamento del fabbricato stesso secondo i disposti di cui al precedente Art. 10. E' possibile inoltre l'ampliamento dell'edificio Sede della Banca.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 3) indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq.;
- 4) indice di edificabilità fondiaria: 1,20 mc/mq;
- 5) rapporto di copertura: 1/3;
- 6) distanza minima dai confini e da via Elisabetta Zucco m. 5,00;
- 7) altezza massima: pari a mt. 9,00 da calcolarsi con riferimento da p.zz Guglielmo Marconi.
- 8) La volumetria determinata dall'applicazione degli indici fissati può essere incrementata dalla cubatura derivante dalla maggiore altezza eccedente la misura convenzionale di mt. 3,00 dei piani dell'edificio ex scuola materna, in quanto l'obbligo della conservazione della facciata comporta il mantenimento di altezze interne esistenti;

Essendo l'intervento di ampliamento ammesso fuori dal nucleo urbano antico (centro storico), visti i disposti di cui al precedente art. 10, si determina

che l'applicazione degli indici edificatori dovrà avvenire esclusivamente sull'area esterna a detto ambito.

Ai sensi dell'Art. 21, comma 1, punto 3) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni devono essere reperite aree per attrezzature di servizio in misura minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento qualora vengano previste attività direzionali - commerciali e nella misura minima di 25mq/ab per destinazione residenziale. Deve comunque essere prevista la cessione dell'area antistante la ex scuola materna per la prosecuzione del viale alberato e della piazza, secondo quanto indicato in planimetria (Tav. 13/VP10), mentre la quota residua potrà essere oggetto di monetizzazione.

Tale superficie dovrà essere destinata, in misura del 50%, a parcheggio pubblico e potrà essere localizzata anche in sottosuolo.

Per le attività commerciali dovranno essere rispettate le specifiche norme di cui all'Art. 18 bis "Insediamenti commerciali".



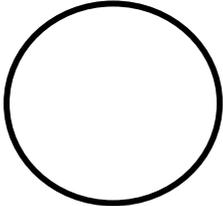
## COMUNE DI MARGARITA

# PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N 28-15316 DEL 12/4/2005)

## All. A – Stralci P.R.G.C. variato

Estratto TAV. 13 VP 12 – **PLANIMETRIA DI PROGETTO –  
ASSETTO DEL TERRITORIO**  
Scala 1:2.000

	area oggetto di modifica ai sensi dell'art. 17, 12° comma, lett. f), L.R. 56/1977 e s.m.i.
---	--

**IL SINDACO**  
(ALBERTI Michele)

**IL PROGETTISTA**  
(BRIATORE Geom. Claudio)

**IL R.U.P.**

.....  
(BRIATORE Geom. Claudio)



ART.12 QUATER - AREE PER ATTREZZATURE ESISTENTI DI INTERESSE COLLETTIVO DI PROPRIETA' BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

L'area per attrezzature esistenti di interesse collettivo accoglie due edifici di interesse pubblico gestiti dall'Ente istituzionalmente competente (Banca di Credito Cooperativo di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori).

Le destinazioni d'uso consentite nell'area, oltre quelle direzionali e servizi bancari, sono anche quelle commerciali e residenziali.

In essa è possibile la ristrutturazione di tipo B, l'eventuale demolizione di parti obsolete di fabbricato esistente ex scuola materna, la ricostruzione e l'ampliamento del fabbricato stesso secondo i disposti di cui al precedente Art. 10. E' possibile inoltre l'ampliamento dell'edificio Sede della Banca.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 3) indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq.;
- 4) indice di edificabilità fondiaria: 1,20 mc/mq;
- 5) rapporto di copertura: 1/3;
- 6) distanza minima dai confini: 5mt **o ridotta fino ad essere completamente esclusa nel caso in cui sia prodotto un atto pubblico di impegno, trascritto nei Registri Immobiliari, da parte dei proprietari e di ogni altro avente causa del fondo vicino** - distanza minima da via Elisabetta Zucco m. 5,00;
- 7) altezza massima: pari a mt. 9,00 da calcolarsi con riferimento da p.zz Guglielmo Marconi.
- 8) La volumetria determinata dall'applicazione degli indici fissati può essere incrementata dalla cubatura derivante dalla maggiore altezza eccedente la misura convenzionale di mt. 3,00 dei piani dell'edificio ex scuola materna, in quanto l'obbligo della conservazione della facciata comporta il mantenimento di altezze interne esistenti;

Essendo l'intervento di ampliamento ammesso fuori dal nucleo urbano antico (centro storico), visti i disposti di cui al precedente art. 10, si determina che l'applicazione degli indici edificatori dovrà avvenire esclusivamente sull'area esterna a detto ambito.

Ai sensi dell'Art. 21, comma 1, punto 3) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni devono essere reperite aree per attrezzature di servizio in misura minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento qualora vengano previste attività direzionali - commerciali e nella misura minima di 25mq/ab per destinazione residenziale. Deve comunque essere prevista la cessione dell'area antistante la ex scuola materna per la prosecuzione del viale alberato e della piazza, secondo quanto indicato in planimetria (Tav. 13/VP10), mentre la quota residua potrà essere oggetto di monetizzazione.

Tale superficie dovrà essere destinata, in misura del 50%, a parcheggio pubblico e potrà essere localizzata anche in sottosuolo.

Per le attività commerciali dovranno essere rispettate le specifiche norme di cui all'Art. 18 bis "Insediamenti commerciali".