Comune di

VALPERGA

Città Metropolitana di Torino

revisione del

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE
approvata con DGR 30-13937 del 15/11/2004

VARIANTE PARZIALE n. 12

(art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e smi)

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con DCC n. _____ del _____

ALLEGATO

E.2/var 12

NORME di ATTUAZIONE

TABELLE DI AREA

Testo coordinato

TECNICO INCARICATO

arch. maria luisa gamerro

COLLABORAZIONE di

ing. pier giorgio gamerro

SINDACO _____

SEGRETARIO COMUNALE _____

RESPONSABILE PROCEDIMENTO _____

INDICE

CS	CENTRO STORICO	pag. 1
NF	NUCLEI FRAZIONALI	pag. 4
RR	AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE	pag. 7
RE	AREE RESIDENZIALI ESAURITE	pag. 10
RI	AREE RESIDENZIALI NON COMPLETAMENTE ESAURITE	pag. 12
RC	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	pag. 14
RP	AREE A PARCO PRIVATO	pag. 19
RA	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREE AGRICOLE (ABROGATO)	pag. 21
PU	IMPIANTI PRODUTTIVI IN CONTESTO URBANO	pag. 22
PE	AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	pag. 24
ex PIP	AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO	pag. 29
PA	IMPIANTI PRODUTTIVI IN AREA AGRICOLA (ABROGATO)	pag. 31
PI	IMPIANTI INDUSTRIALI INQUINANTI	pag. 32
TP1	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 34
TP2	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 35
TP3	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 36
TP4	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 37
TP6	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 38
TP7	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 40
TP8	AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA	pag. 41
AN	AREE AGRICOLE NORMALI	pag. 42
AS	AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	pag. 46
SB	PARCO DI BELMONTE	pag. 48

In carattere **grassetto sottolineato** le modifiche introdotte “ex officio” con D.G.R. n. 30-13937 del 15.11.2004 di approvazione della Variante strutturale di revisione del PRGC.

CENTRO STORICO CS

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area costituente il nucleo urbano originario, comprendente il Castello, immobili di interesse storico, ambientale, documentario e da altri privi di tali caratteristiche. E' classificata come "centro storico di media rilevanza regionale" dal P.T.R. ed è individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. È classificata come zona "A" ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Obiettivi prioritari sono la conservazione, il risanamento, la riqualificazione e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale, c.1) commerciale al dettaglio, c.2), c.3), c.4), c.5).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
La cartografia di P.R.G: in scala 1:1000 indica puntualmente l'intervento consentito (art. 37 delle N.di A. - 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), h)), dalla Manutenzione ordinaria alla Demolizione senza ricostruzione, da effettuare secondo le successive "Prescrizioni Particolari". Interventi di demolizione e ricostruzione (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. e), in caso di precarie condizioni statiche, accertate da specifica perizia tecnica, in assenza di elementi costruttivi e tipologici di pregio. Sugli edifici ricadenti in ambiti assoggettati a S.U.E. è possibile effettuare interventi diretti fino al Restauro e Risanamento conservativo, - art. 37 N. di A. - 2° comma, lett. a), b), c), (v. art.21 delle N., di A.)

Strumento esecutivo
La cartografia 1:1000 del P.R.G. indica gli ambiti sottoposti a S.U.E.
Immobili di interesse ambientale: SUE(R) di ristrutturazione edilizia, per tutti gli interventi previsti dall'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), h), dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia di tipo B) Immobili privi di interesse ambientale: SUE(S) di ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f)),
per interventi di demolizione con ricostruzione (gli eventuali nuovi fili di fabbricazione diversi dai preesistenti sono definiti in accordo con il Comune). (v. art. 21 delle N., di A.)

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = esistente
Rc = esistente
H e Hf = esistente, salvo i disposti dell'art. 37 delle N. di A – 2° comma, p.to d2)
Distanze (D. Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato = esistente
Superficie a servizi = destinazione d'uso a) esistente; c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari
Strumento esecutivo
Immobili di interesse ambientale: SUE (R) di ristrutturazione edilizia:
If = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Distanze (D. Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superficie a servizi = destinazione d'uso a) esistente; c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

Immobili privi di interesse ambientale: SUE (S) di ristrutturazione urbanistica:
If = esistente, con riduzione del 10% se superiore a mc/mq 2,00
H = **la maggiore tra l'esistente e 10,50 m.**
Distanze (D. Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superficie a servizi = destinazione d'uso a) prescritta in cartografia; c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 38-39 e 40 delle N. di A.
- Gli strumenti ammessi sono i Piani di Recupero di cui agli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e i Piani Particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa legge. Agli S.U.E. devono essere allegati i progetti edilizi dettagliati, sia pure suscettibili di precisazioni successive in sede di procedura per il rilascio delle concessioni edilizie.
- **Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti per gli ambiti di intervento R e S sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale di cui all'art. 2 della L.R. 32/2008**.
- I riferimenti compositivi per gli interventi edilizi sono ricavabili dal contesto urbano di valore ambientale, con riguardo alla tipologia edilizia a schiera o a corte, alla caratterizzazione delle strade con fronti continui, alla pendenza delle falde, a elementi compositivi e materiali delle facciate, ai serramenti. Soluzioni diverse dovranno essere giustificate in sede di progetto e valutate dalla Commissione Edilizia. anche dal punto di vista della qualità e dell'inserimento ambientale ed estetico.
- Nel caso di destinazione terziaria è prescritta la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a servizi nella quantità prevista dalle vigenti norme (art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i. e disciplina del commercio – art. 14 delle N. di A. **quale condizione vincolante alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica degli ambiti S2 e S3 è prescritta la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a parcheggio individuate in cartografia**).

RECUPERO DI VOLUMI NON ABITATIVI

- Mediante interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, in osservanza delle altezze massime prescritte dalla presente tabella, sono consentite la chiusura completa e la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale e terziaria, dei volumi secondari, originariamente destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale oppure fabbricati inutilizzati aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali adeguate alla nuova destinazione d'uso, volume superiore a 500 mc e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e dai confini.
- I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.
- Ove ammesso l'intervento di Ristrutturazione di tipo B è consentito innalzare le quote di colmo e di imposta dei tetti per un massimo di mt 1,00, purché non si superi l'altezza del più alto edificio adiacente, per recuperare ad uso abitativo il volume di sottotetto anche in eccedenza al volume esistente, a condizione che siano verificati i parametri minimi stabiliti dalle norme vigenti per i locali di abitazione permanente e non.

AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

- Sulle aree di pertinenza non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati e di autorimesse non interrate. Gli interventi di modifica delle pavimentazioni dovranno provvedere allo smantellamento dei manti bituminosi o delle cappe cementizie e al ripristino delle pavimentazioni originarie, ove riconoscibili. Le nuove pavimentazioni saranno realizzate sia in suolo pubblico che privato, con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi. Le aree non pavimentate dovranno essere sistemate a verde per giardini, orti o prati.
- E' consentita l'integrazione dell'apparato distributivo di accessibilità alle unità abitative (scale, ballatoi, ecc.) anche mediante la costruzione di strutture esterne al perimetro edificato esistente. Tali interventi sono ammessi a condizione che:

- vengano prodotte in sede di progetto le motivazioni circa l'impedimento e/o l'impossibilità di utilizzo di percorsi esistenti;
- le nuove strutture non siano visibili da spazi pubblici;
- l'edificio interessato non sia individuato dalla simbologia “manutenzione” o “restauro” sulla Tav. D.4 del P.R.G.C.
- venga acquisito il parere vincolante di cui all'art. 7, 2° comma, della L.R. 32/2008.

A seguito delle verifiche suddette non si applica la prescrizione relativa al mantenimento del Rc esistente.

- Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. il Comune ha facoltà di condizionare il provvedimento autorizzativo all’eliminazione o alla decorosa sistemazione di baracche, tettoie e ogni altra costruzione accessoria ritenuta incompatibile con l’ambiente.
- Per le unità immobiliari di case a schiera le recinzioni interne alle corti devono essere di tipo a giorno, in rete metallica con siepe sempreverde, senza muratura emergente dal terreno.

COMPLESSO DEL CASTELLO DI VALPERGA

- Gli immobili sono soggetti a tutela ai sensi del Dls 490/99 (artt. 23 e 146). Le destinazioni d’uso in atto si intendono confermate.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all’art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all’utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall’art. 54 – comma 4 – lett. c) e d) delle N. di A.

NUCLEI FRAZIONALI NF

DESCRIZIONE DELL'AREA
Nuclei di antica formazione costituenti l'originario sistema insediativo delle frazioni, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole che, pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Recupero, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'impianto planovolumetrico e tipologico, senza imposizioni di un rigido rispetto delle preesistenze.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale, c.1) commerciale per esercizi di vicinato, c.2), c.4), d) agricola compatibile con la residenza (come lavorazione e conservazione dei prodotti, ricoveri macchine e attrezzi, ricovero piccoli animali, con esclusione di attività a carattere tecnologico e stalle).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A. - 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), dalla Manutenzione ordinaria fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo B compresa con esclusione della Demolizione con ricostruzione. Il cambio di destinazione d'uso (art. 37 N. di A. - 2° comma, lett. h), è ammesso con i limiti fissati dalle "Prescrizioni particolari" del presente articolo, purché compatibile con la destinazione residenziale.

Strumento esecutivo
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A. - 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), f), dalla Manutenzione ordinaria fino alla Demolizione con Ricostruzione compresa (gli eventuali nuovi fili di fabbricazione diversi dai preesistenti sono definiti in accordo con il Comune).
Il cambio di destinazione d'uso (art. 37 N. di A. - 2° comma, lett. h), è ammesso con i limiti fissati dalle "Prescrizioni particolari" del presente articolo, purché compatibile con la destinazione residenziale.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = esistente
Rc = esistente
H e Hf = esistente
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato = esistente
Superficie a servizi = destinazione d'uso a), d) non prescritto; c1), c2), c4), = 80% della Sul, di cui non meno della metà a parcheggio pubblico

Strumento esecutivo
Per interventi fino alla demolizione e ricostruzione:
If = residenziale esistente, con riduzione del 10% se superiore a mc/mq 2,00;
Rc = non superiore all'esistente, in ogni caso non superiore al 50%
H = non superiore a quella degli edifici adiacenti **e la maggiore tra l'esistente e m. 7,50**
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superficie a servizi = destinazione d'uso a), d) esistente; c1), c2), c4), = 80% della Sul, di cui non meno della metà a parcheggio pubblico

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli strumenti ammessi sono i Piani di Recupero di cui agli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e i Piani Particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa legge. Agli S.U.E. devono essere allegati i progetti edilizi dettagliati, sia pure suscettibili di precisazioni successive in sede di procedura per il rilascio delle concessioni edilizie. In essi gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili esclusivamente su edifici insalubri o in precarie condizioni statiche documentate da specifica perizia.
- I riferimenti compositivi per gli interventi edilizi sono ricavabili dal contesto urbano tradizionale, con riguardo alla tipologia edilizia a schiera o a corte, alla caratterizzazione delle strade con fronti continui, alla pendenza delle falde, a elementi compositivi e materiali delle facciate, ai serramenti. Soluzioni diverse dovranno essere giustificate in sede di progetto e valutate dalla Commissione Edilizia anche dal punto di vista della qualità e dell'inserimento ambientale ed estetico. Si richiamano i disposti dell'art. 38 delle N. di A.

RECUPERO DI VOLUMI NON ABITATIVI

- Mediante interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, in osservanza delle altezze massime prescritte dalla presente tabella, è consentita la variazione di destinazione d'uso in funzione residenziale dei volumi secondari, originariamente destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale oppure fabbricati inutilizzati aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali adeguate alla nuova destinazione d'uso, volume superiore a 500 mc e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e dai confini.
- I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.
- Nel rispetto dei parametri e delle norme della presente tabella e, in ogni caso, delle norme civilistiche in materia, è consentito, una tantum, l'ampliamento a scopo igienico-funzionale fino a mq 25 di Superficie utile netta (Sun) di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C.; tale ampliamento non deve comunque prefigurare l'aumento del numero di unità immobiliari.
- Ove ammesso l'intervento di Ristrutturazione di tipo B è consentito innalzare le quote di colmo e di imposta dei tetti per un massimo di mt 1,00, purché non si superi l'altezza del più alto edificio adiacente, secondo quanto previsto dall'art. 37- 2° comma – p.to d2), delle N. di A., per recuperare ad uso abitativo il volume di sottotetto anche in eccedenza al volume esistente, a condizione che siano verificati i parametri minimi stabiliti dalle norme vigenti per i locali di abitazione permanente e non.

AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

- Sulle aree di pertinenza è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a deposito e autorimessa nel rispetto degli artt. 43 e 44 delle N. di A., quando non sia possibile recuperare a tale destinazione volumi preesistenti. I bassi fabbricati devono essere localizzati in adiacenza ai corpi di fabbrica principali o sul retro delle corti, anche in deroga agli indici urbanistici.
- Per le unità immobiliari di case a schiera le recinzioni interne alle corti devono essere di tipo a giorno, in rete metallica con siepe sempreverde, senza muratura emergente dal terreno.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4 – lett. c) e d) delle N. di A..
- Nel nucleo NF1 cartograficamente individuato (Bertotti Sotto), in quanto già interessato da fenomeni di esondazione del T. Gallenca, non è ammessa l'esecuzione di opere

potenzialmente allagabili, con assoluto divieto di locali interrati.

- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Sono altresì ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportanti modifiche degli orizzontamenti, con obbligo della dismissione dall'uso abitativo ad usi complementari con la residenza, dei locali a piano terreno o rialzato di una quota inferiore a m. 0,50.
- I bassi fabbricati a deposito e le autorimesse devono essere realizzate ad una quota superiore di m. 0,50 dal piano di campagna.
- I progetti per gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo B comportanti modifiche agli orizzontamenti e gli S.U.E. per interventi di demolizione e ricostruzione, devono essere corredati da uno specifico studio che definisca le opere di sistemazione e difesa per eliminare e/o minimizzare le condizioni di pericolosità e il conseguente impegno alla loro realizzazione.
- In ogni caso:
    - devono essere rese inutilizzabili e non allagabili le superfici (Sul) poste a quota inferiore di m 0,50 rispetto al piano di campagna; le stesse Sul possono essere recuperate in pari misura mediante sopraelevazione anche in deroga all'altezza massima;
    - le ricostruzioni devono essere realizzate ad una quota superiore di m 0.50 rispetto al piano di campagna.

AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE **RR**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Aree limitrofe al Centro Storico, caratterizzate da edifici con impianto di antica formazione, di non rilevante valore storico-documentario; aree con particolari problematiche di recupero edilizio.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Riqualificazione delle aree mediante interventi sull'impianto edilizio e urbanistico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale, c.1) commerciale al dettaglio, c.2), c.3), c.4), c.5).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A. - 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), h). fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo B compresa con esclusione della Demolizione con ricostruzione.
Sugli edifici ricadenti in ambito assoggettato a S.U.E. obbligatorio è possibile effettuare interventi diretti fino al Restauro e Risanamento conservativo. (Art. 37 N. di A. - 2° comma, lett. a), b), c), h)).
Per l'ambito RR10, al di fuori del perimetro di S.U.E. obbligatorio, è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti per destinazioni d'uso ammesse dalla presente tabella (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f)).
E' prescritto il mantenimento degli elementi architettonici indicati in cartografia (conservazione dei fronti e tipologica – art. 39 delle N. di A.).
Strumento esecutivo:
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f), g2)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = esistente
Rc = esistente
H e Hf = esistente
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: non prescritta
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) non prescritta; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

Strumento esecutivo

S.U.E. obbligatorio **RR1:**
It = mc/mq 1,6
Rc = 50%
H = m 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = parcheggio pubblico secondo le indicazioni cartografiche (mq 525)

S.U.E. di libera iniziativa **RR2:**
It = mc/mq 2,0
Rc = 50%
H = massima m 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) mq 500 da individuare in sede di P.E.C.; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

S.U.E. di libera iniziativa **RR3:**
It = mc/mq 2,5
Rc = 35%
H = massima m 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) mq 369 indicati in cartografia; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari
È prescritto il mantenimento degli elementi architettonici indicati in cartografia (conservazione dei fronti e tipologica – art. 39 delle N. di A.).

S.U.E. obbligatorio **RR9a:**
It = mc/mq 2,0
RC = 50%
H = massima m. 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 della NdA
Area a parcheggio privato: v. art. 48 delle NdA
Superfici a servizi = destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

S.U.E. obbligatorio **RR9b:**
It = mc/mq 1,2
RC = 100%
H = massima m. 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 della NdA
Area a parcheggio privato: v. art. 48 delle NdA
Superfici a servizi = mq 1.800 indicati in cartografia;

S.U.E. obbligatorio **RR10:**
It = mc/mq 2,0
Rc = 30%
H = massima m 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) mq 205 indicati in cartografia; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

S.U.E. obbligatorio **RR11:**
It = mc/mq 2,0
Rc = 30%
H = massima m 10,50
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) mq 250 indicati in cartografia; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli strumenti ammessi sono i Piani di Recupero di cui agli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e i Piani Particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa legge. Agli S.U.E. devono essere allegati i progetti edilizi dettagliati, sia pure suscettibili di precisazioni successive in sede di procedura per il rilascio delle concessioni edilizie.
- Nel caso di destinazione terziaria è prescritta la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a servizi nelle quantità previste dalle vigenti norme (art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e disciplina del commercio –art.14 delle N.di A.).
- In deroga ai parametri esistenti è ammesso, una tantum, l'ampliamento a scopo igienico-funzionale fino a mq. 25 di Sun, di unità abitative esistenti alla data di

approvazione del P.R.G.; tale ampliamento non deve in ogni caso comportare l'aumento delle unità immobiliari.

- Il Comune può definire eventuali nuovi fili di fabbricazione lungo le strade, prevedendo arretramenti ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.
- Sulle aree di pertinenza degli edifici a prevalente destinazione residenziale o terziaria è ammessa la costruzione di autorimesse nei limiti dimensionali e nel rispetto delle condizioni definite all'art. 44 delle presenti norme, con la precisazione che deve essere rispettato R.C. 50% e che dette nuove costruzioni devono essere integrate con gli edifici esistenti o in progetto.
- I riferimenti compositivi per gli interventi edilizi sono ricavabili dal contesto urbano tradizionale, con riguardo alla tipologia edilizia a schiera o a corte, alla caratterizzazione delle strade con fronti continui, alla pendenza delle falde, a elementi compositivi e materiali delle facciate, ai serramenti. Soluzioni diverse dovranno essere giustificate in sede di progetto e valutate dalla Commissione Edilizia. anche dal punto di vista della qualità e dell'inserimento ambientale ed estetico.
- Nell'ambito del S.U.E. obbligatorio (RR1) le destinazioni d'uso c1) commerciali al dettaglio, c2), c3), c4) e c5) sono ammesse fino al 30% della superficie utile lorda (Sul) complessiva, previa verifica ed adeguamento della superficie a servizi agli standards dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 14 delle N. di A.
- **Le superfici di servizi a verde e parcheggio da prevedersi ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 non sono monetizzabili.**
- **Nel caso di riorganizzazione complessiva delle aree RR8 e RR11 dovrà essere prevista un'adeguata area di rispetto agli edifici religiosi, preferibilmente liberando il perimetro degli stessi dai fabbricati attualmente addossati. Sono fatti salvi gli elementi architettonici da salvaguardare indicati in cartografia**.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4 – lett. c) e d) delle N. di A.

AREE RESIDENZIALI ESAURITE **RE**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione a capacità insediativa esaurita, prive di particolari valori architettonici o ambientali.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Conservazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale, c.1) commerciale al dettaglio, c.2), c.3), c.4), c.5).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A. - 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2) h)) con esclusione della ristrutturazione urbanistica

Strumento esecutivo
Ristrutturazione urbanistica (Art. 37 N. di A. - 2° comma, lett. f), in ambiti definiti dal Comune secondo le procedure di legge

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = mc/mq 1,2
Rc = 50%
Ia = 30% "una tantum" con un massimo di mc 200 per ogni unità abitativa, alternativo all'adeguamento a If e in deroga a Rc, solo per edifici uni-bifamigliari, per i quali 100 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.
H = m 10
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) esistente; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

Strumento esecutivo
Applicabile per eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in ambiti definiti dal Comune con le procedure di legge, nel rispetto dei parametri If, Rc, H e Distanze suddette.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- Nel caso di destinazione terziaria è prescritta la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a parcheggio nelle quantità previste dalle vigenti norme (art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e disciplina del commercio –art.14 delle N.di A.).
- Si richiamano, per le parti interessate dalla fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto, i disposti dell'art. 52 delle N. di A.
- Per le aree RE1.1, RE1.2 e RE2 cartograficamente individuate, in relazione alla particolare estensione e tipologia, i parametri da applicare sono i seguenti:

Intervento diretto:
If = mc/mq 0,15
Rc = 5%
Ia = 30% "una tantum" con un massimo di mc 200 per ogni unità abitativa, alternativo all'adeguamento a If e in deroga a Rc, solo per edifici uni-bifamigliari, per i quali 100 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.
H = m 7,50
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio: v. art. 48 delle N. di A.

Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) esistente; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4 – lett. c) e d) delle N. di A.

AREE RESIDENZIALI NON COMPLETAMENTE ESAURITE **RI**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Lotti inedificati residui interni al tessuto urbano consolidato, in aree urbanizzate.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Completamento del tessuto urbano.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale, c.1) commerciale per esercizi di vicinato, c.2), c.3), c.4), c.5).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Nuova costruzione (art. 37 delle N. di A., 2° c. lett. g.2); successivamente alla realizzazione degli edifici per gli stessi sono consentiti gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A., 2° c. lett. a), b), c), d1).

Strumento esecutivo
Non previsto

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = mc/mq 1,2
Rc = 35%
H = m 10
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) esistente; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = 80% della Sul di cui non meno della metà a parcheggio pubblico

Strumento esecutivo
Non previsto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Per le aree RI1, RI5/6, RI12, RI7 e RI9 è prescritto il convenzionamento di cui all'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per la definizione degli accessi e, ove indicato in cartografia, la dismissione delle aree a parcheggio.
L'accesso all'area RI9 deve avvenire sulla viabilità secondaria, non è pertanto ammesso accesso diretto dalla Via Busano.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
Aree RI3-RI4-RI5-RI6-RI8-RI9-RI11-RI12-RI14-RI15:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RI1:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., deve essere prevista una fascia di inedificabilità di m 10 dal limite esterno del tratto interrato del Rio Giordanino (art. 52 – comma 7 delle N. di A.), evitando l'edificazione nella porzione compresa in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica. I piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 100 cm rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna, ammettendo la costruzione di locali accessori (depositi e autorimesse) all'attuale piano di campagna.

Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RI2:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., è prevista una fascia di inedificabilità di m 10 dalla sponda del Rio Marquera (Art. 52 – comma 7 delle N. di A.), evitando l'edificazione nella porzione compresa in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica. I piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 50 cm rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RI7:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., l'edificazione è consentita esclusivamente all'esterno della fascia di rispetto dell'acquedotto.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RI10:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., i piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 50 cm rispetto alla quota dell'attuale piano stradale.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RI13:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., è prevista una fascia di inedificabilità di m 15 dalla sponda destra del Rio Levesa (art. 52 – comma 7 delle N. di A.).
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RI16:
Fabbricati e condotte fognarie non saranno ammessi nella porzione ricadente in zona di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pz3. Sulla restante parte dell'area, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma1, lettera l) del Regolamento approvato con DPGR 11/12/2006 n. 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo uman0o", non sono consentiti pozzi perdenti, fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento acque reflue.
Tutti gli interventi edificatori dovranno in ogni caso essere soggetti ai disposti del D.M. 17/01/2018 punto 6.2.1.

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **RC**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio inedificate a margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di significative opere infrastrutturali a carico del Comune.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Utilizzo edificatorio a scopo prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale, c.1) commerciale al dettaglio, c.2), c.3), c.4), c.5).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Nuova costruzione (art. 37 delle N. di A., 2° c. lett. g.2); successivamente alla realizzazione degli edifici per gli stessi sono consentiti gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A., 2° c, lett. a), b), c), d1).

Strumento esecutivo
Nuova costruzione negli ambiti indicati in cartografia (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. g2).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = mc/mq 0,80
It = mc/mq 0,60 per RC6
mc/mq 0,80 per RC31
Rc = 30%
H = m 10
m 7,50 per RC17, 18, 21, 22, 27,30
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = non prescritte (vedi prescrizioni particolari)

Strumento esecutivo
It = 0,6 mc/mq
Rc = 35%
H = 10 m (H = m 7,0 per RC SUE 20)
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Superfici a servizi = ambiti indicati cartograficamente e quantità prescritte nella allegata tabella e prescrizioni particolari
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- Il P.R.G. individua gli ambiti in cui è obbligatoria la predisposizione di S.U.E. per i quali si applicano i parametri sopra definiti. Per le altre aree attuabili con intervento diretto la concessione edilizia è soggetta a concessione convenzionata o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R.56/77 e s. m. e i.
- La realizzazione delle aree a servizi e la relativa dismissione avvengono secondo le prescrizioni dell'art. 4, commi 7 e 8, delle N. di A. **Per gli interventi diretti non sono ammesse monetizzazioni delle quantità di servizi destinate a verde e parcheggi individuate in cartografia.**
- **Per l'intervento RC22 si richiede la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico di una fascia di terreno prospiciente la strada da destinarsi ad area di sosta per i veicoli.**

- **Le aree di sosta e di manovra individuate cartograficamente per gli interventi RC11, RC16 sono prescrittive e devono essere dismesse in regime di convenzione**.
- Nel caso di destinazione terziaria è prescrittiva la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a parcheggio nella quantità prevista dalle vigenti norme (art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e disciplina del commercio –art. 14 delle N. di A.).
- Per le aree RC18, RC20 e RC27 i nuovi volumi devono essere caratterizzati, oltre che dall'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali, anche da posizionamento, forme aggregative ed orientamento coerenti con i caratteri dell'edificato preesistente del contiguo nucleo frazionale, evitando la fabbricazione isolata e privilegiando quella in linea.
- AREA RC PEEP:
  La residua volumetria ancora realizzabile sull'area di proprietà comunale (pari a mc 1320) è destinata ad edilizia sociale (convenzionata, agevolata o sovvenzionata); una diversa destinazione dovrà essere oggetto di variante urbanistica, nelle forme di legge.
- AREA RC31
  Presenza di linea elettrica
  In sede di richiesta di titolo abilitativo di nuova costruzione, vista la presenza di linea elettrica, è necessario, previa consultazione dell'ente gestore, definire l'entità e l'influenza della fascia di rispetto generata dalla stessa.
  Misure di mitigazione
  Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica sono richiesti in sede di rilascio del titolo abilitativo, al fine di eliminare/limitare gli impatti derivanti dalle nuove edificazioni, tenuto conto degli elementi strutturali e formali dell'ambiente naturale/agricolo circostante, (vegetazione, rete idrica, maglia fondiaria, ecc.).
  Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere adeguatamente sistemate:
  - a verde, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite all'art. 49, con la piantumazione di idonee essenze arboree autoctone (sono espressamente vietate le specie vegetali esotiche elencate nella "black list" approvata con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 ed aggiornata con DGR 12 giugno 2017, n. 33-5174), che rivestono funzione di elemento di mitigazione visuale; consistenza e precisa localizzazione del nuovo apparato vegetale sono da concordare in sede di Convenzione.
  - a parcheggio pertinenziale, nella misura stabilita all'art. 48, con utilizzo, in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili.
  Misure di compensazione
  Gli interventi che comportano nuovo consumo della risorsa suolo, considerate non rinnovabile, necessitano di adeguate misure di compensazione, da realizzare extra situ.
  La Convenzione dovrà pertanto individuare interventi compensativi su aree pubbliche degradate di estensione omologa a quella compromessa, ai fini di un recupero degli stessi valori e funzioni ecologiche perse con l'artificializzazione dell'area (tramite una valutazione dei parametri qualitativi di capacità biologica territoriale al fine di rapportare in modo equivalente le aree oggetto di intervento).
  In alternativa è ammessa la corresponsione di oneri aggiuntivi (*oneri di compensazione*), ai sensi dell'art. 52 comma 7bis della L.R. 56/77 e smi, definiti con specifico atto deliberativo, da destinare a interventi pubblici su aree degradate o da tutelare, secondo priorità di volta in volta individuate dall'Amministrazione e in base a progetti o indicazioni forniti da tecnici di settore, in relazione alla specificità dell'area interessata.

AREE RC CON OBBLIGO DI S.U.E.

La cartografia di P.R.G. riporta gli ambiti di S.U.E. relativi alle seguenti aree, all'interno delle quali valgono i parametri e le prescrizioni riportate nelle tabelle:

area	*mq sup. territoriale*	*It mc/mq*	*mq sup. fondiaria libera*	*If mc/mq risultante*	*Volume edificabile*	*abitanti insediab.*
RC SUE 3	4967	0,6	3124	0,95	2981	20
RC SUE 4	10338	0,6	5917	1,05	6203	41
RC SUE 5	7313	0,6	5664	0,77	4388	29
RC SUE 20 (Braidacroce)	6290	0,6	4840	0,78	3774	25

Aree a spazi pubblici (art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i.) mq

area	*P (indicati in cartografia)*	*V (indicati in cartografia)*
RC SUE 3	0	1361
RC SUE 4	2010	590
RC SUE 5	928	0
RC SUE 20 (1) (Braidacroce)	(1) 500	(1) 250

(1) da individuare in sede di PEC.

Le superfici a servizi quantificate nella presente tabella non sono monetizzabili.
È obbligatoria la dismissione e realizzazione, in accordo con il Comune, delle porzioni di viabilità comprese negli ambiti e delle eventuali opere accessorie (raccordi, sistemazioni di terreno, ecc.) immediatamente contigue agli ambiti stessi.

L'area RC6 per interventi di nuova costruzione è attuabile con intervento diretto convenzionato in applicazione dell'art. 3, comma 2, delle N. di A.; è prescritta la dismissione dell'area a spazi pubblici e per la sistemazione della viabilità indicata in cartografia.
L'accesso privato ai lotti edificabili può avvenire dai suddetti spazi pubblici previa approvazione di specifico progetto di organizzazione degli stessi.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Aree RC1-RC2-RC6-RC7-RC8-RC9-RC10-RC11-RC12-RC14-RC15-RC17-RC18-RC20-RC21-RC22-RC23-RC27-RC29 – RC30 :
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC3:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., è prevista una fascia di inedificabilità di m 10 dalla sponda del Rio Levesa (art. 52 – comma 7 delle N. di A.), arretrando i fabbricati comunque a non meno di m 20 dal vertice SE dell'area, ove è collocato l'imbocco del tratto interrato. I piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 50 cm rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna. Il P.E.C. dovrà essere corredato da uno studio specifico idrologico-idraulico per definire la tipologia delle eventuali opere di sistemazione e/o difesa. Non sono ammessi piani interrati al di sotto dell'attuale piano di campagna.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC4:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., è prevista una fascia di inedificabilità di m 10 dalla sponda del Rio Marquera (art. 52 – comma 7 delle N. di A.), evitando l'edificazione nella porzione compresa in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica. I piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 50 cm rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC5:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., nel P.E.C. dovrà essere prevista la realizzazione di opere di difesa spondale in destra idrografica del Rio Levesa (possibilmente utilizzando criteri di ingegneria naturalistica) e l'attuazione dello stesso è vincolata al rifacimento del ponte a monte dell'area, con l'ampliamento della sezione utile del deflusso ed eliminando le criticità idrauliche rilevate.
I piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 50 cm rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna, evitando l'edificazione nella porzione compresa in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del **complesso** terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC16:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A. è prevista una fascia di inedificabilità di m 15 dalla sponda del Rio Levesa (art. 52 – comma 7 delle N.di A.), evitando l'edificazione nella porzione compresa in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dovranno essere poste in opera delle difese spondali in prosecuzione alle esistenti. Il piano di campagna dovrà essere livellato alla maggiore quota assoluta attuale.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC19:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A i piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 50 cm rispetto alla quota dell'attuale piano stradale.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC24:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A l'edificazione dovrà avvenire al livello del piano di campagna attuale più elevato.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC25:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A in fase di progetto occorre che uno specifico studio idrologico-idraulico definisca le opere di sistemazione e difesa spondale in destra orografica del Rio Giordanino. L'edificazione dovrà essere mantenuta alla distanza non inferiore a m 10 dalla sponda

del corso d'acqua (art. 52 – comma 7 delle N. di A.) ed il piano di abitazione dovrà comunque essere posizionato ad una quota non inferiore a m 2 rispetto al piano di fondo alveo. Le indagini dovranno verificare la stabilità della scarpata lungo il margine WSW, valutando, in caso di incertezza, la tipologia dell'opera di contenimento più idonea (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. G).

Area RC28:
In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A i piani di abitazione devono essere rilevati di almeno 100 cm rispetto alla quota dell'attuale piano di campagna. Il progetto dovrà essere corredato da uno studio specifico idrologico-idraulico per definire la tipologia delle eventuali opere di sistemazione e/o difesa. Non sono ammessi piani interrati al di sotto dell'attuale piano di campagna.
Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

Area RC31:
La D.G.R. 15.11.2004 n. 30-13937 di approvazione del P.R.G. introduce ex officio una fascia di inedificabilità dell'ampiezza di m. 5 lungo entrambe le sponde della Roggia di Valperga collocata lungo il margine Ovest dell'area, classificandola di Classe IIIa.
Le costruzioni sono ammesse solo nell'ambito della Classe II, con piano abitativo rilevato di almeno 1 m. rispetto al piano di via Chiosi; si sconsigliano locali interrati.
Tutti gli interventi edificatori dovranno in ogni caso essere soggetti ai disposti del D.M. 17/01/2018 punto 6.2.1.

AREE A PARCO PRIVATO **RP**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Ambiti costituiti da giardini con alberi di alto fusto, pertinenze di ville di pregio architettonico, di elevato valore ambientale

FINALITÀ DEL P.R.G.
Conservazione del patrimonio ambientale e architettonico

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
a) Residenziale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Sui fabbricati principali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), e) dalla Manutenzione ordinaria al Restauro e risanamento conservativo.
Sui fabbricati accessori privi di pregio architettonico, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), fino alla Ristrutturazione edilizia di tipo B compresa.
Sono ammessi, compatibilmente con la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche, limitati ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale (art. 37 N. di A., 2° comma lett. g1).

Strumento esecutivo
Non applicabile

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = esistente
Rc = esistente
Ia = 30% "una tantum" del volume residenziale esistente, con un massimo di mc 200 per ogni unità abitativa, solo per edifici uni-bifamigliari, per i quali 100 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.
Aree a parcheggio privato = esistente
H e Hf = esistente
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.

Strumento esecutivo
Non applicabile

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È fatto obbligo di provvedere al mantenimento degli alberi di alto fusto e del verde. Gli alberi di alto fusto esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non previa autorizzazione del Comune a norma dell'art. 56, 8° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Sulle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la costruzione di strutture per la fruizione e manutenzione del verde (come campi da tennis e simili, depositi attrezzi e mezzi) per una superficie coperta complessiva di mq 50, nonché bassi fabbricati a deposito e/o autorimesse per una superficie coperta massima di mq 30. Tali nuove opere devono avere tipologia e ubicazione compatibile con il contesto.
- Le aree di pertinenza possono essere oggetto di sistemazione di natura ambientale anche comportanti modifiche altimetriche del suolo, oggetto di specifici progetti paesaggistici, alle seguenti condizioni:
  1) sono sempre consentiti riporti di terreno (dune) fino ad un massimo di mt 3,00 dal piano di campagna esistente;

2) qualora la formazione di dune sia giustificata dalla necessità di abbattimento dei livelli di rumore provenienti dall'esterno della proprietà, devono essere osservati i seguenti limiti:

a) l'altezza massima mt 7,00 misurati dal piano di campagna esistente;

b) distanza minima dal confine di proprietà: mt 1,50 dal piede del riporto, mt 5,00 in corrispondenza della quota altimetrica di mt 3,00.

Il progetto deve essere corredato da perizia asseverata tecnico-scientifica che giustifichi la necessità delle opere previste.

3) altezze superiori delle dune, comunque non eccedenti i mt 8,00 dal piano di campagna, con l'eventuale previsione contestuale di setti antirumore dell'altezza massima di mt 6,00 da piano di campagna, possono essere consentite previo studio di impatto che comprenda:

- progetto paesaggistico dell'intera area in proprietà che illustri tutte le opere previste, le piantumazioni con le relative specie arboree e arbustive e le previsioni di mitigazione relative alle vedute dall'esterno dell'area;
- relazione geo-idrologica di verifica degli effetti anche nei confronti delle aree circostanti, con riferimento esplicito alle indicazioni e alle indagini allegate al P.R.G.C. per l'adeguamento al P.A.I. e alla Carta di Sintesi per l'utilizzazione urbanistica;
- studio tecnico-scientifico in campo acustico che giustifichi la necessità delle opere previste: tali elaborati dovranno essere verificati dal Comune anche avvalendosi di specifiche professionalità (ARPA, specialisti del settore, ditte specializzate);
- documento di assenso sottoscritto dalle proprietà confinanti eventualmente interessate dagli effetti delle opere;

- Le opere di cui ai punti 1), 2) e 3) precedenti sono in ogni caso soggette alla disciplina tecnico-giuridica delle “costruzioni”; per “piano di campagna” si intende quello esistente alla data di approvazione della 6° Variante Parziale al P.R.G.C.
- Gli scavi finalizzati alla formazione di specchi d'acqua non possono superare la profondità di mt 1,50 dal piano di campagna esistente.
- Nelle aree di possibile esondazione individuate dal P.R.G.C. Non sono ammesse opere che ostacolino il naturale deflusso delle acque.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all’art. 54, comma 4, delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4 – lett. c) delle N. di A.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREE AGRICOLE **RA**

ABROGATO

IMPIANTI PRODUTTIVI IN CONTESTO URBANO **PU**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio comprendenti insediamenti artigianali e industriali attivi contigui ad aree residenziali.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento delle attività produttive esistenti in attesa di rilocalizzazione; nel caso di insediamenti produttivi non più attivi hanno titolo al riutilizzo delle strutture ed agli interventi edilizi ammessi, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria, le aziende attive presenti nel raggio di 150 m. misurati dal perimetro dell'area stessa.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
b) Produttiva esistente e residenziale connessa all'azienda; ad avvenuta rilocalizzazione o cessazione: a) residenziale, c.1) commerciale al dettaglio e all'ingrosso (in area PU1 ammessa esclusivamente per esercizi di vicinato), c.2), c.3), c.4), c.5)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), dalla Manutenzione ordinaria fino all'Ampliamento, secondo gli indici sottoindicati, con esclusione della Ristrutturazione urbanistica.
Strumento esecutivo
Sulle aree rese totalmente libere a seguito di rilocalizzazione o cessazione dell'attività produttiva sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Ia = 20% della Sul, una tantum, con un max. di 200 mq e nel rispetto di Rc 50% max.
H = 10 m
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

Strumento esecutivo
It = 1,5 mc/mq (dest. residenziale)
Ut = 0,70 mq/mq (dest. terziaria)
Rc = 50%
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77; art. 14, commi 9-10-11-12 delle N. di A.
H = 10 m
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

S.U.E. **PU1:**
It = 0,20 mc/mq (dest. residenziale per la quale è comunque vincolante il riuso dei fabbricati esistenti; **in ogni caso, fino all'adozione dei piani di intervento previsti dalla legge istitutiva della Riserva naturale, non sono ammessi ampliamenti della volumetria esistente, né modifiche alla sagoma degli edifici**).
Ut = 0,20 mq/mq (dest. terziaria, per la quale è comunque vincolante il riuso dei fabbricati esistenti; **in ogni caso, fino all'adozione dei piani di intervento previsti dalla legge istitutiva della Riserva naturale, non sono ammessi ampliamenti della volumetria esistente, né modifiche alla sagoma degli edifici**).
Rc = 15%
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77.
H = 10 m
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La modalità di attuazione diretta si applica esclusivamente nel caso di mantenimento dell'attività economica esistente.
- Il riuso dell'area resa libera a seguito di cessazione dell'attività e/o rilocalizzazione è soggetto a S.U.E. con l'applicazione dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.; è prescritta, ove ricorra il caso, la dismissione o l'assoggettamento a uso pubblico delle aree a servizi nella quantità prevista dalle vigenti norme (art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e disciplina del commercio – art 14 delle N. di A.).
- Per i fabbricati di nuova costruzione è prescritto l'impiego di strutture e di materiali di finitura esterna compatibili con il contesto urbano.
- Il mutamento del tipo di attività produttiva non è ammesso qualora produca aggravio dell'interferenza con le residenze circostanti.
- Sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita dei prodotti dell'azienda insediata;
- Sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq 500
- È ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o il proprietario: una unità abitativa con Sul non superiore a mq 150 per unità produttive aventi Sul non inferiore a mq 500 e due unità abitative con Sul complessiva non superiore a mq 300 per unità produttive aventi Sul superiore a **1000 mq. Al conteggio delle Sul ammesse concorrono le superfici esistenti**.
- Per l'attività produttiva esistente (PU1) nel perimetro della Riserva speciale del Sacro Monte di Belmonte valgono le norme di tutela di cui alla L.R. n.14 del 22/04/1991 e le norme di cui all'art.33 delle N. di A. (tabella di area SB), fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi sopra indicati con la prescrizione che, ad avvenuta rilocalizzazione o cessazione, la destinazione d'uso c.1) commerciale è ammessa esclusivamente per esercizi di vicinato. In ogni caso il riuso delle strutture e dell'area non potrà comportare l'insediamento di nuove attività di impatto superiore dal punto di vista ecologico, acustico e del traffico veicolare indotto.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- Aree PU1-PU4-PU5-PU6-PU7-PU8-PU9-PU10-PU11-PU12-PU13

In relazione all'art. 54, comma 4, delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

- Aree PU2-PU3

In relazione all'art. 54 delle N. di A. è prevista una fascia di inedificabilità di m 15 dalla sponda del Rio Levesa (Art. 52 – comma 7 delle N. di A.) applicando nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4, lett. c) e d) delle N. di A..

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO **PE**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio comprendenti insediamenti artigianali e industriali esistenti e aree libere adatte al nuovo impianto.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento delle attività economiche esistenti con possibilità di espansione, riconversione di attività inquinanti e possibilità di nuovo impianto sulle aree libere.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
b) Produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale esclusivamente all'ingrosso e c5) direzionale

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2), h), con esclusione della ristrutturazione urbanistica secondo gli indici sotto riportati negli ambiti non assoggettati a S.U.E. indicati in cartografia.

Strumento esecutivo
Interventi di nuova costruzione (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. g2), negli ambiti perimetrati in cartografia, con eventuale delimitazione di comparti di intervento. Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f), negli altri ambiti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = 0,70 mq/mq
Rc = 50%
Superfici a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77
Ia = **30% della Sul, una tantum, con un max di 500 mq**
H = 12 m salvo deroghe come sotto riportato
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

Strumento esecutivo
Ut = 0,70 mq/mq
Rc = 60%
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77
H = 12 m salvo deroghe sotto riportate.
Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- È prescritto l'obbligo di S.U.E. esteso a tutta l'area dell'azienda per interventi di nuovo impianto o ristrutturazione urbanistica, ad esclusione degli interventi con procedura ex art. 17bis, comma4, della L.R. 56/77 e smi.

- Nel caso di ristrutturazione urbanistica e/o ampliamento dell'attività esistente si dovrà provvedere alla dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

- Per impianti speciali, magazzini con silos o automatizzati e simili è concessa un'altezza fino a 22 m esclusivamente per l'impianto esistente dell'area PE5 (a e b). In tale area gli indici applicabili con intervento diretto sono i seguenti: Uf= 0,75 mq/mq - Rc 54%.
  Per gli interventi in area PE5b le misure di compensazione, in relazione al nuovo consumo di suolo, sono definite all'interno di specifica convenzione.

- Sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita di prodotti dell'azienda insediata.

- Sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq 500

- È ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o il proprietario: una unità abitativa con Sul non superiore a mq 150 per unità produttive aventi Sul non inferiore a mq 500 e due unità abitative con Sul complessiva non superiore a mq 300 per unità produttive aventi Sul superiore a **1000 mq. Al conteggio delle Sul ammesse concorrono le superfici esistenti**.

- L'area a servizi SI1 è esclusivamente destinata a parcheggi e a verde pubblico: la realizzazione delle opere non deve essere di significativo ostacolo al deflusso in caso di inondazione catastrofica ed i relativi progetti devono essere corredati da apposito studio.

- Sono ammessi, in fregio alla viabilità principale, impianti stradali di distribuzione carburanti. (v. art. 35 della N. di A.)

- Area PE3: lo S.U.E. ove non esteso all'intera area, deve interessare almeno il 60% della stessa.

- Area PE4: all'area di ampliamento individuata in cartografia si applicano gli indici e i parametri previsti, con le seguenti specificazioni:
  - l'area è destinata al deposito di materiali pre-lavorazione con possibilità di realizzazione di nuova superficie coperta a protezione degli stessi;
  - in considerazione della prossimità con il nucleo frazionale GRANGIA, è vietato l'utilizzo dell'area per l'ampliamento dell'attività di lavorazione
  - la nuova area SI (Servizi attività produttive), individuata in cartografia, avente funzione di mitigazione nei confronti della limitrofa area NF, non è rilocalizzabile e, a prescindere dalla sua destinazione specifica, deve essere dotata di adeguate piantumazioni (cortina alberata), lungo l'asse Est-Ovest.

- Area PE12: nei casi di ampliamento realizzabili con intervento diretto il permesso è assoggettato a convenzione che preveda, oltre al rispetto delle norme e dei parametri sopra riportati, il miglioramento dell'accessibilità all'area e l'esecuzione di opere di urbanizzazione connesse anche esterne all'area stessa.

- Area PE13: all'area di ampliamento individuata in cartografia si applicano gli indici e i parametri previsti, con le seguenti specificazioni:
  - la capacità edificatoria della porzione di area che la Carta di Sintesi classifica in Classe IIIa (inedificabile) può essere trasferita nella restante porzione in Classe II.
  - a titolo cautelativo su tutta l'area di ampliamento è vietata la realizzazione di locali interrati, ad esclusione di locali tecnici.
  - l'eventuale realizzazione di interrati, che non si configurano quali locali tecnici, è subordinata alla produzione di specifica relazione geologica ed idrogeologica che attesti l'ammissibilità degli stessi, finalizzata anche all'eventuale realizzazione, convenzionata o meno, di opere di messa in sicurezza del tratto del corso d'acqua presente all'interno dell'area produttiva.
  - In considerazione della prossimità al Rio Levesa, ogni intervento di nuova costruzione deve prevedere, in sede progettuale, la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ai fini dell'inserimento ambientale.

- Area PE14: all'area di ampliamento individuata in cartografia si applicano gli indici e i parametri previsti, con le seguenti specificazioni:
  Misure di mitigazione
  Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite all'art. 49, e a parcheggio pertinenziale, nella misura stabilita all'art. 48; salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree a parcheggio utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili.

Interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica sono richiesti in sede di rilascio del titolo abilitativo, al fine di eliminare/limitare gli impatti derivanti dalla realizzazione di nuove strutture a destinazione produttiva; le mitigazioni, tenuto conto degli elementi strutturali e formali dell'ambiente naturale/agricolo circostante, (vegetazione, rete idrica, maglia fondiaria, ecc.), dovranno configurarsi come:

- Integrazione della composizione volumetrica degli edifici, scegliendo preferibilmente forme semplici e dalle proporzioni equilibrate, con una relazione bilanciata tra le dimensioni di altezza, profondità e longitudine e materiali di finitura esterna adeguati al contesto; in particolare, nel caso di edifici che presentino ampie superfici vetrate, queste dovranno essere realizzate con materiali opachi colorati o satinati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni (rif. "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2013 - http://vogelglas.vogelwarte.ch/it/home)
- Sistemazione delle aree private circostanti gli edifici con la piantumazione di idonee essenze arboree autoctone (sono espressamente vietate le specie vegetali esotiche elencate nella "black list" approvata con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 ed aggiornata con DGR 12 giugno 2017, n. 33-5174) con funzione di elemento di mitigazione visuale e di cortina antirumore. Consistenza e precisa localizzazione del nuovo apparato vegetale sono da concordare in sede di Convenzione.

<u>Misure di compensazione</u>

Gli interventi che comportano nuovo consumo della risorsa suolo, considerate non rinnovabile, necessitano di adeguate misure di compensazione, da realizzare extra situ.

La Convenzione dovrà pertanto individuare interventi compensativi su aree pubbliche degradate di estensione omologa a quella compromessa, ai fini di un recupero degli stessi valori e funzioni ecologiche perse con l'artificializzazione dell'area (tramite una valutazione dei parametri qualitativi di capacità biologica territoriale al fine di rapportare in modo equivalente le aree oggetto di intervento).

In alternativa è ammessa la corresponsione di oneri aggiuntivi (*oneri di compensazione*), ai sensi dell'art. 52 comma 7bis della L.R. 56/77 e smi, definiti con specifico atto deliberativo, da destinare a interventi pubblici su aree degradate o da tutelare, secondo priorità di volta in volta individuate dall'Amministrazione e in base a progetti o indicazioni forniti da tecnici di settore, in relazione alla specificità dell'area interessata.

- Le aree PE17a e PE17b costituiscono ampliamento e integrazione della contigua area PI2.

L'utilizzo urbanistico delle aree PE17a e PE17b è consentito esclusivamente mediante SUE esteso ad una superficie non inferiore al 95% del comparto costituito dalle stesse e dall'area PI2 che conserva gli indici e i parametri edilizi vigenti. Per le eventuali parti residue è consentito esclusivamente il mantenimento a verde privato, fatta salva la possibilità di inserimento nello SUE in tempi successivi.

Fino all'approvazione del suddetto SUE l'area PI2 mantiene la normativa vigente in data anteriore alla presente 4a Variante Parziale.

L'edificabilità complessiva dello SUE è data dalla somma delle potenzialità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici di ciascuna area e può essere distribuita all'interno del perimetro secondo le esigenze tecnico-urbanistiche del soggetto attuatore.

La proposta di SUE deve essere presentata al comune entro 90 giorni dall'approvazione della presente Quarta Variante Parziale, già corredata di tutti gli atti costituenti titolo di legittimazione ai sensi dell'art. 20, 1° comma, del D.P.R. 380/2001.

Nel caso di mancata presentazione dello SUE nei termini del comma precedente o di mancata realizzazione dell'intervento previsto nel termine di due anni dall'approvazione della presente Quarta Variante Parziale, la variante stessa perde di efficacia e le aree PE17a e PE17b riacquistano la precedente destinazione urbanistica.

La convenzione dello SUE di cui sopra deve prevedere, oltre i consueti contenuti di legge, le seguenti condizioni:

- L'impegno del soggetto attuatore a non procedere a frazionamenti finalizzati alla vendita di lotti o parti di immobili per la durata di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori; parimenti non potranno essere cedute in locazione a terzi parti di aree o fabbricati.
- Gli edifici previsti devono essere oggetto di un unico provvedimento autorizzativo, ovvero unica D.I.A. ove ricorra il caso previsto dall'art. 22, 3° comma, lett. c) del D.P.R. 380/2001.

- L'impegno a eseguire opere di mitigazione paesaggistica, da prevedersi mediante specifici elaborati allegati allo SUE, e da ultimare contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici;
- La possibilità di eseguire opere di urbanizzazione primaria connesse agli interventi previsti anche esternamente al perimetro dello SUE.
- L'impegno a realizzare adeguato accesso all'area dalla viabilità pubblica provinciale e comunale.

- Le aree PE18 (ex A1+B1) – PE19 (ex A2+B2) – PE20 (ex A3+B3) e PE21 (ex A4+B4), originariamente ricadenti all'interno del PIP, mantengono gli indici e i parametri urbanistici ivi previsti, che qui si richiamano:
  Uf = 0,75 mq/mq
  Rc = 50%
  Superfici a servizi: originariamente soddisfatte all'interno del PIP
  H = 12 m
  Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
  Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
  Si richiamano, in quanto applicabili, i contenuti dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Esecuzione dell'originario PIP, riportate in appendice alla successiva Scheda "AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO – ex PIP".

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- Aree PE1-PE3-PE5-PE11-PE14-PE15-PE16–PE17a–PE17b–PE18–PE19–PE20-PE21
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Aree PE4-PE8-PE9:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. dovrà essere verificata l'idoneità della portata del canale artificiale "di Favria" a confine con l'area.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Aree PE6-PE7
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le porzioni in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono inedificabili.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Area PE10:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. dovrà essere verificata l'idoneità della portata del canale artificiale "di Oglianico" a confine con l'area.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Area PE12:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. la porzione in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, è inedificabile.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto

dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

- Area PE13:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le porzioni in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono inedificabili. È prevista altresì l'inedificabilità sul tratto intubato del Rio Levesa e nelle relative fasce di rispetto di m 15 per ambo i lati (Art. 52 – comma 7 delle N. di A.).
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Area PE14:
- L'area destinata a Servizi SI insiste interamente nell'ambito della fascia di rispetto del Rio Marquera (Classe IIIa); tale porzione risulta pertanto inedificabile. Un'eventuale elevata impermeabilizzazione del suolo richiederà uno studio specifico di invarianza idraulica.
- Tutti gli interventi edificatori dovranno in ogni caso essere soggetti ai disposti del D.M. 17.01.2018 punto 6.2.1.

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO ex PIP

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali esistenti e aree libere, costituite da un ambito attuato con PIP, formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i., i cui termini di validità sono esauriti.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento, ampliamento e ristrutturazione degli insediamenti esistenti e nuovo impianto nei lotti liberi, con contestuale organizzazione di aree, servizi, viabilità e infrastrutture, ove non già realizzati.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
b) Produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale esclusivamente all'ingrosso e c5) direzionale

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI
Intervento diretto con obbligo di convenzionamento (PdCC):
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2), h), con esclusione della ristrutturazione urbanistica, secondo gli indici sotto riportati.

Strumento esecutivo
Non obbligatorio; valgono in ogni caso i parametri definiti per l'intervento diretto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Aree PE22 – PE23 - PE24 – PE25 – PE26 – PE27:
Uf = 0,75 mq/mq
Rc = 50 %
H = 12 m
Superficie a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il P.R.G. classifica gli "insediamenti residenziali esistenti" compresi nell'ambito ex PIP come "aree residenziali esaurite" aventi sigla RE1.1 e RE1.2, normate dalla tabella di area "RE" e come sotto riportato:
  Intervento diretto:
  If = mc/mq 0,15
  Rc = 5%
  Ia =30% "una tantum" con un massimo di mc 200 per ogni unità abitativa, alternativo all'adeguamento a If e in deroga a Rc, solo per edifici uni-bifamigliari, per i quali 100 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.
  H = m 7,50
  Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
  Aree a parcheggio: v. art. 48 delle N. di A.
  Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) esistente; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari delle aree RE.
- Aree PE22 – PE23 - PE24 – PE25 – PE26 – PE27: nelle fasce di distacco dei fabbricati dai cigli stradali dovranno essere reperite aree verdi di arredo e parcheggi privati di servizio agli impianti. La superficie delle aree di parcheggio di pertinenza suddette non può essere inferiore al 15% della superficie fondiaria e la superficie destinata a verde deve essere almeno pari al 5% della superficie fondiaria. Le aree verdi di arredo dovranno essere sistemate a prato con piantumazioni arbustive e/o arboree, preferibilmente ubicate lungo la recinzione esterna.
  I limiti di altezza non si applicano per i volumi tecnici e tecnologici emergenti dalle coperture, per le ciminiere, torri di raffreddamento, silos, ponti e simili, necessari alla funzionalità dell'impianto. Non sono comunque ammessi corpi emergenti di altezza superiore a m. 17.

È ammessa la realizzazione di strutture temporanee di protezione di merci e/o prodotti; la superficie coperta da tali strutture non potrà in ogni caso essere superiore al 10% della superficie fondiaria.
È vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati qualora il livello di massima escursione della falda sia a profondità inferiore a m. 3 rispetto al piano di campagna.
Si riportano, in quanto applicabili, i contenuti dell'art. 16 delle Norme tecniche di Esecuzione dell'originario PIP, con la seguente specificazione: le aree originariamente individuate con le sigle A e B, sono riclassificate in PE18, PE19, PE20 e PE21; le aree originariamente individuate con la sigla D, sono riclassificate in PE22 – PE23 - PE24 – PE25 – PE26 – PE27

ART. 16 - PROCEDURE E MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

A) - Le aree preferenziali di ampliamento di impianti produttivi esistenti, qualora le stesse siano acquisite direttamente dalla titolarità dell'attività, mantengono il diritto di piena proprietà fermo restando che il 50% del totale della superficie fondiaria complessiva (aree di tipo B e aree di tipo D) deve risultare in regime di diritto di superficie. Il diritto di piena proprietà decade alla scadenza di un triennio dall'approvazione definitiva della presente variante.

B) - In caso di acquisizione pubblica, in tutto o in parte, con le procedure di cui alla lettera A) dell'Art. 15 le aree edificabili (individuate con le sigle B e D) saranno assegnate in proprietà fino alla concorrenza del 50% del totale delle superfici fondiarie di nuovo impianto (comprese le aree di tipo B acquisite direttamente dalla titolarità dell'attività in atto).

Il diritto di superficie è concesso per un periodo non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni ed è rinnovabile.

Le istanze per ottenere la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie debbono essere presentate al Comune, che indicherà i lotti di intervento.

Le modalità di assegnazione delle aree sono stabilite con deliberazione della Giunta Comunale, privilegiando le istanze provenienti da aziende attive nel Comune che intendono rilocalizzarsi secondo le procedure di cui all'Art. 53 della L.R. n° 56/1977, o le istanze provenienti da aziende insediate nell'area che intendono provvedere all'ampliamento per quanto compatibile con l'assetto generale del Piano.

C) - Le aree acquisite direttamente da aventi titolo, sempre che risulti capiente la graduatoria di assegnazione e la percentuale del 50% del totale saranno assegnate in diritto di proprietà. Le aree eccedenti tale percentuale potranno essere utilizzate dal soggetto acquirente previa cessione della nuda proprietà delle stesse all'Amministrazione comunale e procedura analoga sarà seguita nel caso di acquisizione diretta da parte di consorzi.

Ai consorzi di cui al 3° comma dell'Art. 42 della L.R. 56/77 si applica la normativa del suddetto articolo.

Il costo di cessione delle aree acquisite dalla Pubblica Amministrazione sarà quello derivante dall'indennità consuntiva di esproprio ed in esso dovranno essere incluse:

a) - le aree già di proprietà pubblica valutate al prezzo di acquisizione;

b) - le spese accessorie sostenute dall'Amministrazione Comunale per frazionamenti, atti deliberativi, ecc.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire, con specifica deliberazione della Giunta Comunale, costi differenziati delle aree da assegnare in proprietà ed in diritto di superficie.

Per la durata di anni tre a partire dalla data di definitiva approvazione della variante n° 2 al P.I.P. i titolari della attività in atto nelle zone di tipo A hanno titolo preferenziale a richiedere ampliamenti nelle aree di tipo D adiacenti a quelle di tipo B loro afferenti alle seguenti inderogabili condizioni:

- acquisizione diretta delle aree da parte del richiedente l'ampliamento;
- dismissione gratuita delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

IMPIANTI PRODUTTIVI IN AREA AGRICOLA **PA**

ABROGATO

IMPIANTI INDUSTRIALI INQUINANTI **PI**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio comprendenti impianti per l'allevamento industriale suinicolo e avicunicolo.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento delle attività esistenti, agevolandone la rilocalizzazione

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
b) Produttiva esistente; ad avvenuta rilocalizzazione o cessazione: b) produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale all'ingrosso; c2), c3), c4), c5).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), fino all'Ampliamento, secondo gli indici sottoindicati, con esclusione della Demolizione con ricostruzione.

Strumento esecutivo
Sulle aree rese libere a seguito di rilocalizzazione o cessazione dell'attività produttiva, sono ammessi interventi di Demolizione con ricostruzione o Ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = 0,40 mq/mq
Rc = 30 %
H = 10 m
Distanze = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.
Strumento esecutivo
Ut = 0,70 mq/mq
Rc = 50 %
H = 12 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È ammesso il cambiamento di destinazione in tipo di attività produttiva a minore impatto di inquinamento, ivi compresi allevamenti di tipo zootecnico (esclusi suinicoli e avicunicoli) con modalità di attuazione diretta.
- Gli interventi sono condizionati alla contestuale realizzazione di impianti di depurazione in relazione sia al trattamento delle acque reflue, sia dell'aria proveniente dai locali di allevamento e dagli impianti; sono escluse vasche di raccolta e lagune prive di copertura.
- Per i fabbricati di nuova costruzione è previsto l'impiego di strutture e di materiali di finitura compatibili con il contesto urbano.
- Nel caso di ristrutturazione totale e/o ampliamento dell'attività esistente si dovrà provvedere alla dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m.i.
- Il riuso dell'area resa libera a seguito della cessazione dell'attività e/o rilocalizzazione è soggetto a S.U.E. con l'applicazione dell'art. 53 della L.R. 5677 e s. m. e i.
- Sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita di prodotti dell'azienda insediata.
- Sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq 500

- È ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o il proprietario: una unità abitativa con Sul non superiore a mq 150 per unità produttive aventi Sul **non** inferiore a mq 500 e due unità abitative con Sul complessiva non superiore a mq 300 per unità produttive aventi Sul superiore a **1000 mq. Al conteggio delle Sul ammesse concorrono le superfici esistenti**.
- Le aree PE17a e PE17b costituiscono ampliamento e integrazione della contigua area PI2.
  L'utilizzo urbanistico delle aree PE17a e PE17b è consentito esclusivamente mediante SUE esteso ad una superficie non inferiore al 95% del comparto costituito dalle stesse e dall'area PI2 che conserva gli indici e i parametri edilizi vigenti. Per le eventuali parti residue è consentito esclusivamente il mantenimento a verde privato, fatta salva la possibilità di inserimento nello SUE in tempi successivi.
  Fino all'approvazione del suddetto SUE l'area PI2 mantiene la normativa vigente in data anteriore alla presente 4a Variante Parziale.
  L'edificabilità complessiva dello SUE è data dalla somma delle potenzialità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici di ciascuna area e può essere distribuita all'interno del perimetro secondo le esigenze tecnico-urbanistiche del soggetto attuatore.
  La proposta di SUE deve essere presentata al comune entro 90 giorni dall'approvazione della presente Quarta Variante Parziale, già corredata di tutti gli atti costituenti titolo di legittimazione ai sensi dell'art. 20, 1° comma, del D.P.R. 380/2001.
  Nel caso di mancata presentazione dello SUE nei termini del comma precedente o di mancata realizzazione dell'intervento previsto nel termine di due anni dall'approvazione della presente Quarta Variante Parziale, la variante stessa perde di efficacia e le aree PE17a e PE17b riacquistano la precedente destinazione urbanistica.
  La convenzione dello SUE di cui sopra deve prevedere, oltre i consueti contenuti di legge, le seguenti condizioni:
  - L'impegno del soggetto attuatore a non procedere a frazionamenti finalizzati alla vendita di lotti o parti di immobili per la durata di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori; parimenti non potranno essere cedute in locazione a terzi parti di aree o fabbricati.
  - Gli edifici previsti devono essere oggetto di un unico provvedimento autorizzativo, ovvero unica D.I.A. ove ricorra il caso previsto dall'art. 22, 3° comma, lett. c) del D.P.R. 380/2001.
  - L'impegno a eseguire opere di mitigazione paesaggistica, da prevedersi mediante specifici elaborati allegati allo SUE, e da ultimare contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici;
  - La possibilità di eseguire opere di urbanizzazione primaria connesse agli interventi previsti anche esternamente al perimetro dello SUE.
  - L'impegno a realizzare adeguato accesso all'area dalla viabilità pubblica provinciale e comunale.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA **TP1**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area destinata ad attività commerciali (media struttura di vendita mista - SAM) di proprietà privata. (localizzazione commerciale urbano periferica non addensata – L2)

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento dell'attività esistente, consolidamento e/o nuova realizzazione di nuove strutture, con soddisfacimento del fabbisogno anche pregresso di parcheggi e infrastrutture.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c1) commerciale al dettaglio **con superfici di vendita e tipologie distributive ammesse secondo la tabella n° 3 di compatibilità territoriale dello sviluppo, allegata all'art. 14 delle presenti norme** e residenziale connessa, c2), c3), c4), c5)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI
Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), h) fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B; con concessione convenzionata (art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s. m. e i.): ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione (Art. 37 N. di A., 2° comma, lett. f), g1), g2)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Distanze = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente
Concessione convenzionata
Ut = 0,40 mq/mq
Rc = 50%
H = 12 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 14, comma 12 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i., art. 14, commi 9, 10, 11, 12 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- È prescritta la realizzazione di adeguate opere di protezione (argini) dal T. Gallenca, che non siano di ostacolo al deflusso e non limitino la capacità di deflusso, corredate da apposito studio che documenti l'assenza di tali fenomeni ed il rispetto della fascia di protezione di 15 m.
- È prescritta la realizzazione di una strada di accesso e servizio, diramazione della S.S. 460, secondo il tracciato indicato in cartografia, subordinata all'autorizzazione dell'Ente proprietario.
- È ammessa l'abitazione del personale di custodia, in aggiunta all'esistente, in quantità non superiore a mq 150 di Sul.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. dovrà essere valutata in fase progettuale l'eventualità di realizzare opere di sottoscarpa lungo la sponda destra del Torrente Gallenca, di sostegno al rilevato artificiale (operando secondo criteri di ingegneria naturalistica). E' prevista una fascia di inedificabilità di m 15 dalla sponda del Torrente Gallenca (art. 52 – comma 7 delle N. di A.), evitando l'edificazione nella porzione compresa in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del rilevato artificiale e del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA **TP2**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area destinata ad attività commerciali (media struttura di vendita extra alimentare SE) di proprietà privata.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento dell'attività esistente, consolidamento e/o ampliamento, con soddisfacimento del fabbisogno anche pregresso di parcheggi e infrastrutture.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c1) commerciale al dettaglio **con superfici di vendita e tipologie distributive ammesse secondo la tabella n° 3 di compatibilità territoriale dello sviluppo, allegata all'art. 14 delle presenti norme** e residenziale connessa.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B; con concessione convenzionata (art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s. m. e i.): ampliamento e ristrutturazione urbanistica (Art. 37 N. di A., 2° comma, lett. f), g1)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente

Concessione convenzionata
Ut = 0,50 mq/mq
Rc = 65%
I suddetti parametri devono comunque essere verificati in relazione ai limiti imposti dall'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999
H = 7 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 14, comma 12 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i., art. 14, commi 9, 10, 11, 12 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È prescritta la realizzazione di opere di adeguamento dell'accesso dalla S.P. n. 13
- È ammessa l'abitazione del personale di custodia in quantità non superiore a mq 150 di Sul, comprensiva delle Sul esistenti.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA TP3

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area destinata ad attività commerciali (media struttura di vendita extra alimentari - -SE) di proprietà privata.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento dell'attività esistente, consolidamento e/o ampliamento, con soddisfacimento del fabbisogno anche pregresso di parcheggi e infrastrutture.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c1) commerciale al dettaglio **con superfici di vendita e tipologie distributive ammesse secondo la tabella n° 3 di compatibilità territoriale dello sviluppo, allegata all'art. 14 delle presenti norme** e residenziale connessa

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B; con concessione convenzionata (art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s. m. e i.): ampliamento e ristrutturazione urbanistica, (Art. 37 N. di A., 2° comma, lett. f), g1)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente

Concessione convenzionata
Ut = 0,50 mq/mq
Rc = 65%
I suddetti parametri devono comunque essere verificati in relazione ai limiti imposti dall'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999
H = 7 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 14, comma 12 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i., art. 14, commi 9, 10, 11, 12 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È prescritta la realizzazione di opere di adeguamento dell'accesso sulla S.P.;
- **È ammesso l'ampliamento a scopo igienico-funzionale delle abitazioni esistenti fino alla concorrenza di 150 mq. comprensivi delle Sul esistenti per ogni unità abitativa**.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA **TP4**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area attrezzata esistente per attività sportive e ricreative di proprietà privata

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento dell'attività esistente, consolidamento e/o nuova realizzazione di attrezzature di fruizione pubblica, con soddisfacimento del fabbisogno anche pregresso di parcheggi e infrastrutture.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c4) attività turistico ricettiva, con residenza e pubblici esercizi connessi;
c1) commerciale per esercizi di vicinato.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), h), fino all' ampliamento, secondo gli indici sottoindicati, . con esclusione della ristrutturazione urbanistica; con concessione convenzionata (art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s. m. e i.): ampliamento e ristrutturazione urbanistica (Art. 37 N. di A., 2° comma, lett. f), g1)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Ia = 100 mq di Sul una tantum nel rispetto di Rc max 5%
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente

Concessione convenzionata
Ut = 0,10 mq/mq
Rc = 5 %
H = 7 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i.,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È prescritto il mantenimento della superficie lacuale
- È ammessa l'abitazione del personale di custodia in quantità non superiore a mq 150 di Sul, comprensiva delle Sul esistenti.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- I fabbricati dovranno comunque possedere strutture continue di fondazione.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA **TP6**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area destinata a preesistente attività di ristorazione di proprietà privata

FINALITÀ DEL P.R.G.
Consolidamento e/o nuova realizzazione di attrezzature di fruizione pubblica (attività sociali, sportive e turistiche), con soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi e infrastrutture.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c4) attività turistico ricettive, con residenza e pubblici esercizi connessi (comprese aree "aree camper");
c1) commerciale per esercizi di vicinato.
c3) attività socio-assistenziali e sanitarie (di riconosciuta pubblica utilità, convenzionate)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), h), fino all'ampliamento, secondo gli indici sottoindicati, con esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Strumento esecutivo
Ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A., 2° comma lett. f).

Permesso di costruire convenzionato
Ampliamento, nuova costruzione (art. 37 N. di A., 2° comma lett. g1), g2).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Ia = 100 mq di Sul una tantum nel rispetto di Rc max 15%
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente
Strumento esecutivo
Ut = 0,20 mq/mq
Rc = 15 %
H = 10 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i.,
Permesso di costruire convenzionato
Ut = 0,40 mq/mq
Rc = 30 %
H = 10 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Nella formazione dello S.U.E.:
  a) È prescritta la realizzazione di idoneo collegamento viario di accesso
  b) **Le superfici a servizi pubblici devono essere reperite all'interno della St di riferimento**
  c) È ammessa l'abitazione del personale di custodia in quantità non superiore a mq 150 Sul, comprensiva delle Sul esistenti.

- Negli interventi ammessi con permesso di costruire convenzionato:
  a) È prescritta la realizzazione di idoneo collegamento viario di accesso
  b) nel caso di destinazione c3) la convenzione deve prefigurare i rapporti tra attività privata e pubblica amministrazione garantendo la pubblica utilità dell'attività stessa.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA TP7

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area destinata ad attività di ristorazione esistente di proprietà privata

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento dell'attività esistente, consolidamento e/o nuova realizzazione di attrezzature di fruizione pubblica, con soddisfacimento del fabbisogno anche pregresso di parcheggi e infrastrutture.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c4) attività turistico ricettive, con residenza e pubblici esercizi connessi;
c1) commerciale per esercizi di vicinato.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), h), fino all'ampliamento secondo gli indici sottoindicati, con esclusione della ristrutturazione urbanistica; con concessione convenzionata (art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s. m. e i.): ampliamento e ristrutturazione urbanistica.

Strumento esecutivo
Ampliamento, nuova costruzione e Ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A., 2° comma lett. f), g1), g2)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Ia = 100 mq di Sul una tantum nel rispetto di Rc max 20%
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente

Concessione convenzionata
Ut = 0,35 mq/mq
Rc = 20 %
H = 10 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i.,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- È prescritta la realizzazione di idoneo collegamento viario di accesso
- Le superfici a servizi pubblici devono essere reperite all'interno della Sf di riferimento E' ammessa l'abitazione del personale di custodia in quantità non superiore a mq 150 Sul, comprensiva delle Sul esistenti

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità delle scarpate e del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE TERZIARIE E A SERVIZI PRIVATI DI FRUIZIONE PUBBLICA **TP8**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area destinata ad attività per il tempo libero di proprietà privata

FINALITÀ DEL P.R.G.
Mantenimento dell'attività esistente e l'insediamento di nuove strutture turistico ricettive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
c4) attività turistico ricettive, con residenza e pubblici esercizi connessi;
c1) commerciale per esercizi di vicinato

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), h), fino all'ampliamento, secondo gli indici sottoindicati, con esclusione della ristrutturazione urbanistica

Strumento esecutivo
Ampliamento, nuova costruzione e Ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A., 2° comma lett. f), g1), g2)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Uf = esistente
Rc = esistente
H = esistente
Ia = 100 mq di Sul una tantum nel rispetto di Rc max 40%
Distanze = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: esistente
Superfici a servizi = esistente

Strumento esecutivo
Ut = 0,50 mq/mq
Rc = 40 %
H = 13,50 m
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A.
Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.
Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77 e s. m. e i.,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Nella formazione dello S.U.E.:

a) È prescritta la realizzazione della viabilità prevista in cartografia nell'ambito della perimetrazione dello S.U.E.
b) Le superfici a servizi pubblici devono essere reperite all'interno della St di riferimento
c) **È ammessa l'abitazione del personale di custodia e/o del gestore in quantità non superiore a mq 300 di Sul comprensivi delle superfici residenziali esistenti**.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.

AREE AGRICOLE NORMALI **AN**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Aree utilizzate a fini agricoli.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; adeguamento e potenziamento delle aziende agricole.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
Agricola e residenziale connessa.
Pertinenziale ad attività produttive e/o commerciali (ai sensi dell'art. 31, comma 14bis).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma lett. a), b), c), d1), d2), e), f), g1), g2).

Strumento esecutivo
Non applicabile

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
If = v. art. 25, commi 12, 13, 15, 16 18, 19 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Rc = max 20% e max 10% per le residenze rurali; max 40% per aziende agricole esistenti
H = 7,5 m per le residenze, 12 m per le altre strutture; 22 m per silos e impianti speciali
Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A. e prescrizioni particolari sottoindicate.

Strumento esecutivo
Non applicabile

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VINCOLI

- Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori è subordinato all'impegno unilaterale per il mantenimento a servizio dell'attività agricola (art. 25, commi 7-8-9-10-11 della L.R. 56/77 e s. m. e i.)
- I titoli abilitativi per le residenze rurali sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 25- comma 3 della L.R. 5677 e s. m. e i.; tutte le altre ai proprietari o aventi titolo.

RESIDENZE AGRICOLE

- Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e ricadenti nel Comune o in quelli limitrofi, entro la distanza di 10 km dal centro aziendale.
- In eccedenza ai limiti di densità fondiaria (If) è ammesso ai sensi dell'art. 25, 14° comma, della L.R. 56/77 e s. m. e i., un incremento di mq 50 di superficie utile netta (Sun), in modo da consentire una Sun delle abitazioni rurali non superiore a mq 200 per unità abitativa.
- La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può comunque superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) i 1500 mc.

ATTREZZATURE PER L'AGRICOLTURA (STALLE, SILOS, DEPOSITI, …)

- I soggetti di cui dall'art. 25, 4° comma, della L.R. 56/77 e s.m. e i. possono costruire attrezzature destinate all'attività agricola (quali stalle, silos, depositi, tettoie, ecc.) con Rc massimo (comprensivo delle eventuali residenze) pari al 20% del terreno direttamente asservito (40% per le aziende agricole esistenti).
- Sono ammessi bassi fabbricati nella misura di mq. 30 per ogni appezzamento coltivato

di almeno mq. 300 di superficie, **qualora non preesistano strutture adattabili a tale destinazione e nei limiti indicati all'art. 43 delle N. di A.. Non sono ammessi accorpamenti di più bassi fabbricati né la modifica di destinazione d'uso degli stessi**.

ATTREZZATURE (depositi o magazzini) PERTINENZIALI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI ESISTENTI E CONTIGUE IN COMUNI CONFINANTI

- I soggetti individuati all'art. 31, comma 14bis, delle NdA possono realizzare strutture pertinenziali nei limiti dimensionali ivi previsti.

DISTANZE

- **Sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione del piano vigente**.
- Costruzioni a servizio della attività agricola (come fienili, depositi, ricoveri di macchinari e attrezzi, ricoveri per animali domestici per autoconsumo e simili):
  - Distanza minima dalle altre aree di P.R.G., ad eccezione dei casi in cui la proprietà unitaria, senza limiti di continuità, interessi sia l'area agricola AN sia un'area ad altra destinazione **m 20**
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziali dell'azienda:
  - Distanza minima dalle altre aree di P.R.G. **m 100**
  - Distanza minima dagli edifici residenziali in area agricola: m 50
  - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore m 10
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (suini e avicunicoli):
  - Distanza minima da altre aree di P.R.G. m 200
  - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100
  - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore m 20
- Per le aziende esistenti sono prescritte le distanze di cui agli artt. 9, 10 e 11 delle N. di A., con le seguenti precisazioni:
  - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (bovini, equini e caprini):
  - distanza minima da edifici residenziali m 10
  - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (suini e avicunicoli):
  - distanza minima da edifici residenziali m 20

ALLEVAMENTI DI TIPO INDUSTRIALE

- Definizione:
  - Ai fini della gratuità dei titoli abilitativi per la costruzione di insediamenti zootecnici, si definisce il tipo di allevamento tramite il criterio della "sufficiente base alimentare".
  - Gli allevamenti vengono classificati agricoli industriali in relazione alla capacità o meno dei terreni agricoli appartenenti a una stessa persona fisica o giuridica, di produrre mangimi sufficienti a soddisfare le esigenze dell'allevamento, nei limiti fissati dall'art. 28 DPR 597/73, modificato dall'art. 1 del DPR 132/78.
  - Il D.M. di attuazione del 22/9/1978 e il D.M. 30/7/1980 fissano i criteri per la determinazione del numero dei capi che rientrano nei limiti di cui sopra.
  - Ai fini dell'applicazione delle N. di A., si considerano assimilabili agli allevamenti zootecnici industriali gli allevamenti suinicoli oltre i 100 capi e avicoli oltre i 1000 capi.
- Parametri edilizi
  - Lotto minimo mq 5000
  - Rc = max 20 %
  - Uf = 0,35 mq/mq
  - Distanza minima da altre aree di P.R.G. per suini e avicunicoli: m 1000
  - Distanza minima da altre aree di P.R.G. per bovini, equini e caprini: m 100
  - Distanza minima dal fabbricato di custodia m 15

  I fabbricati di custodia, la cui costruzione è ammessa in eccedenza all'Uf, devono osservare i seguenti indici:
  - H massima m 8
  - V massimo mc 500

- Ubicazione degli allevamenti industriali

  Sono ammessi unicamente nei terreni incolti e abbandonati e nei terreni a seminativo e prato.
- Impianti di depurazione

Gli impianti di depurazione degli allevamenti suinicoli e avicunicoli di tipo industriale devono trattare sia le acque reflue, ove prodotte, sia l'aria dei locali di allevamento e provenienti dagli impianti, ed escludere vasche o lagune prive di copertura.

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti unicamente nei terreni incolti e abbandonati e nei terreni a seminativo e prato, per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta, e per interventi di promozione dello sviluppo socioeconomico di cui alla L. 144/99 ed alla L.R. 16/99.

- Parametri edilizi
  - · Lotto minimo mq 5000
  - · Rc = max 20 %
  - . Uf = 0,35 mq/mq
  - · Distanza minima da altre aree di P.R.G.: m 10

  I fabbricati di custodia, la cui costruzione è ammessa in eccedenza all'Uf, devono osservare i seguenti indici:
  - · H massima m 8
  - · V massimo mc 500.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Per i volumi di nuova edificazione devono essere adottate tipologie, aggregazioni volumetriche e materiali coerenti con il contesto edilizio di inserimento e con l'ambiente agricolo (come pannellature di strutture prefabbricate, pendenze delle coperture, materiali di facciata delle abitazioni). Si richiamano gli artt. 38 e 39 delle N.T.A.

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sugli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, realizzati in muratura di mattoni o pietrame di antica costruzione, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A. fino alla Ristrutturazione di tipo B. Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, all'interno del volume da recuperare è limitato ad una cubatura massima di mc 400.

Sul patrimonio edilizio residenziale esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A. dalla Manutenzione ordinaria alla Ristrutturazione di tipo B) e, limitatamente ad edifici uni-bifamigliari, ampliamenti con "Ia" pari al 20% del volume **residenziale esistente**, con un massimo di mc 150.

Sugli impianti artigianali esistenti sono ammessi ampliamenti con "Ia" pari al 20% della Sul, con un massimo di mq 150.

Sulle unità commerciali esistenti sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della Sul sino alla realizzazione di una Sul complessiva non superiore a mq 150.

Si richiamano gli artt. 38 e 39 delle N.T.A.

SERRE

Le serre sono soggette al rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici e non possono superare l'altezza massima H = m 3,5. Per la costruzione delle strutture sono esclusi sia l'impiego di materiali di tipo provvisionale, sia le tipologie casuali ed eterogenee nello stesso terreno, tali da costituire manufatti e aggregazioni indecorose e non compatibili con l'ambiente agricolo.

Si distinguono:

- Serre per produzione destinata all'autoconsumo, realizzabili con rapporto di copertura massimo Rc = 5 % riferito alla superficie dell'appezzamento, con un massimo di 100 mq per nucleo famigliare, con esclusione di opere di fondazione in muratura.
- Serre connesse ad attività produttiva o commerciale (vivaisti, fiorai e simili), realizzabili con rapporto di copertura massimo Rc = 30%, riferito alla superficie dell'appezzamento,

con possibilità di realizzazione di impianti tecnologici e di fondazioni con cordolo emergente dal suolo non oltre 20 cm; per gli impianti commerciali è fatto obbligo di ricavare aree a parcheggio, in fregio alla viabilità, nella misura del 10% della superficie coperta.

SFRUTTAMENTO IDROELETTRICO
È consentita la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico per l'alimentazione energetica di insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale.

DEPOSITI COMMERCIALI DI GAS IN BOTTIGLIE
Sono ammessi nei limiti di cui all'art. 45 delle N. di A.

DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI
Sono ammessi, purché non nocivi ed inquinanti, su aree di superficie non superiore a mq 500, accessibili da strade pubbliche e distanti non più di 250 m dalle aree urbanizzate o urbanizzande.

IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED IMPIANTI TEMPORANEI PER IL LAVAGGIO AUTOVEICOLI
Sono ammessi, in fregio alla viabilità, impianti stradali di distribuzione carburanti (v. art. 35 delle N. di A.)
Sono altresì ammessi impianti temporanei per il lavaggio autoveicoli su aree di superficie non inferiore a mq 2000 e con un fronte minimo di m 25 in fregio alla viabilità.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE
- In relazione all'art. 54 delle N. di A le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4 – lett. c) e d) delle N. di A.

AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA **AS**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Aree inedificate (ad eccezione degli edifici normati all'art. 60) destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale e aree laterali ai corsi d'acqua principali.

FINALITÀ DEL P.R.G.
Salvaguardia fisico morfologica con vincolo di inedificabilità.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)
Agricola e esistenti e confermate, disciplinate all'art. 60.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Le aree sono inedificabili ad esclusione di quanto specificato alle prescrizioni particolari e normato all'art. 60.

Strumento esecutivo
Non applicabile

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:
Non applicabile

Strumento esecutivo
Non applicabile

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITÀ AMMESSE
È ammesso lo svolgimento dell'attività agricola e silvopastorale senza modificazione dello stato dei luoghi , se non per quanto dovuto alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione.
Per le porzioni confinanti con le Aree a destinazione Residenziale, comprese all'interno di una distanza di m. 30 dal limite di queste e appartenenti alla stessa proprietà, è ammessa la costruzione di fabbricati accessori, nei limiti di cui agli artt. 43 (Fabbricati a deposito) e 44 (Autorimesse).

SUPERFICI FONDIARIE
Le superfici fondiarie possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili aree agricole normali

SERRE
È ammessa la costruzione di serre. Le serre sono soggette al rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici e non possono superare l'altezza massima H = m 3,5. Per la costruzione delle strutture sono esclusi sia l'impiego di materiali di tipo provvisionale, sia le tipologie casuali ed eterogenee nello stesso terreno, tali da costituire manufatti e aggregazioni indecorose e non compatibili con l'ambiente agricolo.
Si distinguono:
- Serre per produzione destinata all'autoconsumo, realizzabili con rapporto di copertura massimo Rc = 5% riferito alla superficie dell'appezzamento, con un massimo di 100 mq per nucleo famigliare, con esclusione di opere di fondazione in muratura.
- Serre connesse ad attività produttiva o commerciale (vivaisti, fiorai e simili), realizzabili con rapporto di copertura massimo Rc = 30%, riferito alla superficie dell'appezzamento, con possibilità di realizzazione di impianti tecnologici e di fondazioni con cordolo emergente dal suolo non oltre 20 cm; per gli impianti commerciali è fatto obbligo di ricavare aree a parcheggio, in fregio alle strade, nella misura del 10% della superficie coperta, con un minimo di 150 mq.

IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED IMPIANTI TEMPORANEI PER IL LAVAGGIO AUTOVEICOLI

- Sono ammessi, in fregio alla viabilità, impianti stradali di distribuzione carburanti (v. art. 35 delle N. di A.)
- Sono altresì ammessi impianti temporanei per il lavaggio autoveicoli su aree di superficie non inferiore a mq 2000 e con un fronte minimo di m 25 in fregio alla viabilità.

Le serre, gli impianti stradali di distribuzione carburanti e gli impianti temporanei per il lavaggio autoveicoli devono rispettare una distanza non inferiore a m 50 dalle sponde del T. Gallenca e a m 15 dagli altri corsi d'acqua minori. Valgono in ogni caso le norme relative all'area determinata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) per il T .Orco e le prescrizioni dell'art. 54 delle N. di A. e della L.R. 45/89 per le aree soggette a vincolo idrogeologico

PARCO DI BELMONTE **SB**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area della collina di Belmonte, vincolata con L.R. n. 14 del 22/4/1991, denominata "Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Belmonte".

FINALITÀ DEL P.R.G.
Corrispondenti a quelle enunciate dall'art. 3 della Legge Regionale 14 del 22/4//91 istitutiva della Riserva e dallo Statuto dell'Ente

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (art. 13)
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso esistenti nell'area al momento dell'entrata in vigore della legge istitutiva

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:
Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), fino all'ampliamento, nel rispetto delle norme specifiche di tutela e delle prescrizioni particolari.

Strumento esecutivo
Applicabile esclusivamente nella porzione di area ricadente in CS nell'ambito SUE(S)6 (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f)).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto: **(con esclusione di quanto diversamente disposto dalle norme particolari)**
If = esistente
Rc = esistente
Ia = "una tantum" in deroga a If e Rc: **ampliamenti pari al 20% del volume residenziale esistente con un massimo di 150 mc.**
H = esistente
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA
Aree a parcheggio privato = v. art. 48 delle N. di A.

Strumento esecutivo
Applicabile esclusivamente nella porzione di area ricadente in CS nell'ambito SUE(S)6.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi e le attività sono soggette alle seguenti limitazioni:
  In riferimento alla zona A di salvaguardia si intendono richiamati i seguenti divieti (art. 8 della L.R. 14/91)

a) aprire cave di qualsiasi natura
b) esercitare l'attività venatoria
c) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, scientifico e urbanistico che sono definiti ed individuati dal piano di cui al precedente articolo 5, comma 8; (piani di intervento)
d) esercitare attività ricreative e sportive con mezzi meccanici fuori strada;
e) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti, fatte salve quelle previste dai piani di intervento di cui all'art. 5, comma 8.

All'interno della Riserva, oltre ai divieti di cui sopra, non è consentito (art. 8 della L.R. 14/91)
a) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali
b) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e tipo
c) asportare rocce e minerali
d) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee che possono alterare le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Inoltre, sia all'interno della Riserva, sia nella zona A, valgono le seguenti disposizioni:

1. Fino all'approvazione dei piani di intervento, i progetti comportanti modificazione dello stato dei luoghi sono sottoposti al preventivo parere dell'Ente di gestione e devono essere autorizzati ai sensi della L.R. 20/89.
2. Sono comunque ammesse le opere di interesse pubblico da sottoporre al nulla osta dell'Ente Parco, dell'Assessorato Regionale ai Beni Ambientali e delle Soprintendenze del Ministero dei Beni Culturali competenti, ai sensi del D. Lgs. 29/10/1999 n° 490, e salvo ulteriori prescrizioni di legge.
3. È consentito il recupero e riutilizzo a fini abitativi di edifici rurali abbandonati con interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rigoroso rispetto della tipologia tradizionale, dei materiali e dell'inserimento ambientale, secondo quanto previsto dall'art. 38

3bis. Gli ampliamenti ammessi "una tantum" per edifici uni-bifamigliari sono condizionati alla complessiva riqualificazione dell'edificio.

4. Per le aree interne al perimetro del CS, in cui sono compresi sia immobili di interesse ambientale, sia immobili privi di interesse ambientale, si applicano le norme di cui all'art. 21 delle N. di A.
5. Per il complesso del Castello di Valperga si applicano le norme di cui ai precedenti art. 21 (tabella di area CS).
6. Per l'esistente struttura destinata a ristorante sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione di tipo B compresa, eventualmente finalizzata al riuso di spazi coperti, interni alla sagoma dell'edificio.
7. Per l'area a destinazione produttiva PU1, interna al perimetro, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi indicati all'art. 29 (tabella di area PU), fatte salve le altre prescrizioni del presente articolo. A seguito dell'eventuale cessazione dell'attività presente al momento di entrata in vigore della Variante, il riuso delle strutture e dell'area non potrà comportare l'insediamento di nuove attività di impatto superiore dal punto di vista ecologico, acustico e del traffico veicolare indotto.
8. L'attività agricola è consentita nei limiti indicati dalla L.R. n. 14 del 22/4/1991.
9. L'attività di agriturismo è consentita nei limiti di cui alla L.R. n. 38 del 23/3/1995.
10. Il P.R.G. riporta il perimetro del vincolo archeologico all'interno del quale si applicano le disposizioni del Dls 490/99.
11. All'interno del perimetro di vincolo idrogeologico si applicano le norme di cui alla L.R. 45/89.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54 – comma 4 delle N. di A., le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- In ogni caso nelle porzioni in classe IIIa e IIIb della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, si applica quanto prescritto dall'art. 54 – comma 4 – lett. c) e d) delle N. di A.