

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO



CITTA' DI CHIVASSO

PRGC CHIVASSO

VARIANTE GENERALE PROGETTO PRELIMINARE

ADOTTATA CON D.C.C. N° _____ DEL _____

F

NORME DI ATTUAZIONE

SUPPORTO ALL'UFFICIO DI PIANO



Arch. Gian Carlo Paglia
Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

con

Dott. Niccolò Bussandri
Dott.ssa Paola Chiolerio
Arch. Anna Maria Donetti
Geom. Luca Frasca
Arch. Pian. Samantha Machetto
Ph.D. Bianca Seardo
Arch. Pian. Ilaria Vittone

GEO SINTESI Associazione tra professionisti
Geol. Teresio Barbero
Corso Unione Sovietica, 560
10135 - Torino

ANTHEMIS S.r.l.
Dott.ssa Marina Vitale
Dott. Gabriel Trogolo
Via Lombardore, 207
10040 - Leini (TO)

ENVIA
Dott. Stefano Roletti
Via Carlo Alberto, 28
10090 - SAN GIORGIO
C.SE (TO)

STUDIUM S.a.s.
Dott.ssa Frida Occelli
Via Marco Polo, 32bis
10129 - Torino

GEOSERVIZI
Geom. Silvio Campagno
Via F. Cavallotti, 14
12100 - Cuneo



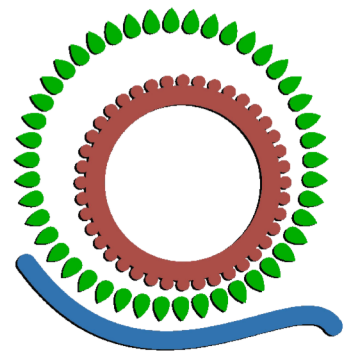
iiSBE Italia R&D S.r.l. - I.S.
Arch. Andrea Moro
Arch. Elena Bazzan
Via Paolo Borsellino, 38 int. 16
10138 - Torino

IL SINDACO
Claudio Castello

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA
Dott. Pasquale Centin

IL SEGRETARIO
Dott. Salvatore Mattia

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Mascara



SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO: Dirigente Ing. Fabio Mascara

ufficio di piano: Dott. Gregorio Spanò e Per. Agr. Emanuele Martellozzo

ufficio urbanistica: Arch. Marzia Perazzolo e Arch. Claudio Fluttero

ufficio ambiente: Ing. Bruno Sperli e Geom. Amalia Negro

ufficio edilizia: Geom. Fulvio Ambrosino, Geom. Monica Tromba e Arch. Romina Verzella



CITTÀ DI
CHIVASSO

VARIANTE GENERALE AL
PRGC

An aerial photograph of the town of Chivasso, showing a dense urban area with buildings and roads, surrounded by agricultural fields. The entire image is overlaid with a semi-transparent red filter.

**NORME DI
ATTUAZIONE**

● PARTE PRIMA • NORME PER L'INTERO TERRITORIO	7
● SEZIONE I • NORME GENERALI	7
● TITOLO I Finalità e contenuti	7
▶ Art.1 Natura e finalità del PRG	8
▶ Art.2 Elaborati del PRG	10
▶ Art.3 Carattere e valenza delle disposizioni del PRG	12
● TITOLO II Definizioni	14
▶ Art.4 Destinazioni d'uso	15
▶ Art.5 Parametri edilizi e urbanistici	20
▶ Art.6 Interventi edilizi	22
● TITOLO III Attuazione del PRG	24
▶ Art.7 Modalità di intervento attuativo	25
▶ Art.8 Strumenti urbanistici esecutivi	26
▶ Art.9 Permesso di costruire convenzionato	28
▶ Art.10 Modalità abilitative non convenzionate	29
▶ Art.11 Attuazione della capacità edificatoria	30
▶ Art.12 Dotazione di aree pubbliche	32
● TITOLO IV Disciplina dell'attività edilizia	34
▶ Art.13 Requisiti basilari di insediabilità	35
▶ Art.14 Incentivi specifici per la qualità dell'abitare collettivo	36
▶ Art.15 Parcheggi privati	37
▶ Art.16 Distanze tra i fabbricati	38
▶ Art.17 Distanze dai confini	39
● TITOLO V Costruzioni accessorie e usi del suolo non edificatori	40
▶ Art.18 Definizione delle strutture accessorie	41
▶ Art.19 Fabbricati interrati	42
▶ Art.20 Bassi fabbricati	43
▶ Art.21 Porticati e tettoie a servizio di edifici residenziali	44
▶ Art.22 Tettoie a servizio di attività produttive	45
▶ Art.23 Interventi pertinenziali	46
▶ Art.24 Depositi all'aperto	47
● SEZIONE II • VINCOLI RICOGNITIVI	48
● TITOLO I Generalità	48
▶ Art.25 Natura dei vincoli ricognitivi	49
● TITOLO II Vincoli paesaggistici e ambientali	50
▶ Art.26 Corsi d'acqua e relative sponde (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.c)	51
▶ Art.27 Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.f)	52
▶ Art.28 Territori coperti da boschi (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.g)	53
▶ Art.29 Aree gravate da Usi Civici (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.h)	54
▶ Art.30 Beni architettonici vincolati (DLGS 42/2004, Parte II)	55
▶ Art.31 Aree a rischio archeologico	58
▶ Art.32 Beni culturali e paesaggistici da salvaguardare (LR 56/1977, art.24)	59
▶ Art.33 Rete Natura 2000	60
● TITOLO III Vincoli infrastrutturali e sanitari	61
▶ Art.34 Fascia di rispetto dalle strade	62
▶ Art.35 Fascia di rispetto dalla ferrovia	64
▶ Art.36 Fascia di rispetto dei metanodotti e dagli oleodotti	65
▶ Art.37 Fascia di rispetto dagli elettrodotti	66
▶ Art.38 Fascia di rispetto cimiteriale	67
▶ Art.39 Zone di rispetto dagli impianti di captazione idrica	68

► Art.40	Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione	69
► Art.41	Fascia di rispetto dalle strutture zootecniche	70
► Art.42	Vincolo Aeroportuale	71
► Art.43	Attività produttive RIR: aree di danno, di esclusione e di osservazione	72
● SEZIONE III • SICUREZZA IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA		75
► Art.44	Prescrittività degli elaborati geologici del PRG	76
► Art.45	Classi di esposizione al rischio	77
► Art.46	Classi IIa, IIb e IIc di pericolosità geomorfologica	78
► Art.47	Classi IIIa, IIIb2 e IIIb3 di pericolosità geomorfologica	79
► Art.48	Prescrizioni generali di tutela idrogeologica	83
► Art.49	Modalità di attuazione degli interventi di riduzione del rischio	84
► Art.50	Opere pubbliche o di interesse pubblico realizzabili in zone di pericolosità geologica	85
► Art.51	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	86
● SEZIONE IV • SOSTENIBILITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO		88
● TITOLO I Sostenibilità ambientale degli interventi		88
► Art.52	Tutela delle risorse idriche	89
► Art.53	Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche	91
► Art.54	Efficienza energetica e neutralità climatica del patrimonio edilizio	93
► Art.55	Circolarità dei materiali nel ciclo vita delle costruzioni	96
► Art.56	Protezione della fauna e dell'avifauna	98
► Art.57	Controllo dell'inquinamento luminoso	101
► Art.58	Qualità ambientale dei suoli urbani	102
► Art.59	Misure di sostegno alla riduzione, gestione e raccolta dei rifiuti	104
● TITOLO II Sostenibilità sociale e salute urbana		107
► Art.60	Contenimento dell'inquinamento acustico	108
► Art.61	Interventi per l'adattamento alle temperature estreme	109
► Art.62	Interventi per l'adattamento alle piogge intense	111
► Art.63	Interventi per l'adattamento ai fenomeni siccitosi	112
► Art.64	Misure per la riduzione dell'esposizione al radon	113
► Art.65	Misure per la qualità dell'aria	114
► Art.66	Gestione del rischio di incidente industriale	115
● SEZIONE V • QUALITÀ PAESAGGISTICA DELLE TRASFORMAZIONI		117
● TITOLO I Valorizzazione paesaggistica e coerenza percettiva degli interventi		117
► Art.67	Valutazione preventiva delle trasformazioni paesaggistiche	118
► Art.68	Qualificazione del paesaggio urbano e rurale	120
● TITOLO II Tutela e consolidamento del verde urbano		122
► Art.69	Criteri progettuali per il sistema del verde urbano	123
► Art.70	Filari e viali alberati	124
► Art.71	Impianti di mitigazione, riqualificazione e arredo	125
● SEZIONE VI • ANELLO VERDE CHIVASSESE		128
► Art.72	Anello ciclo-pedonale e corredo verde	129
► Art.73	Fascia di sensibilità paesaggistica	131
● SEZIONE VII • CONNETTIVITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO		133
► Art.74	Struttura e finalità della Rete Ecologica Locale	134
► Art.75	Corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone	137
► Art.76	Interventi di sostegno alla connettività ecologica diffusa	141
● SEZIONE VIII • COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE TRASFORMAZIONI		143
► Art.77	Presupposti e modalità attuative degli interventi di compensazione	144
► Art.78	Interventi di forestazione urbana	149

▶ Art.79	Interventi di de-impermeabilizzazione		151
▶ Art.80	Interventi di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche		152
● SEZIONE IX • MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO			155
▶ Art.81	Responsabilità, ruoli e risorse		156
▶ Art.82	Definizione del "quadro zero" e struttura del documento		157
▶ Art.83	Modalità di attuazione del monitoraggio e tempistiche		158
● SEZIONE X • COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI			159
● TITOLO I Commercio al dettaglio in sede fissa			159
▶ Art.84	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati		160
▶ Art.85	Zone di insediamento commerciale		161
▶ Art.86	Compatibilità territoriale dello sviluppo		162
▶ Art.87	Attuazione della destinazione d'uso commerciale		163
▶ Art.88	Abilitazione di attività commerciali		164
▶ Art.89	Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi		165
▶ Art.90	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali		167
▶ Art.91	Verifiche di impatto sulla viabilità		168
▶ Art.92	Verifiche di compatibilità ambientale		169
● TITOLO II Attività di somministrazione di alimenti e bevande			170
▶ Art.93	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati		171
▶ Art.94	Superficie di somministrazione		172
▶ Art.95	Compatibilità urbanistica		173
▶ Art.96	Fabbisogno di posti a parcheggio		174
▶ Art.97	Verifiche di impatto sulla viabilità		176
▶ Art.98	Compatibilità con i valori ambientali, paesaggistici e progettuali		177
▶ Art.99	Norme specifiche per i "dehors"		178
● SEZIONE XI • NORME FINALI E TRANSITORIE			179
▶ Art.100	Deroghe		180
▶ Art.101	Decadenza dei vincoli espropriativi		181
▶ Art.102	Norme in contrasto		182
▶ Art.103	Regolamenti applicativi del PRGC		183
▶ Art.104	Coordinamento con il Piano di Protezione Civile		184
● PARTE SECONDA • NORME SPECIFICHE DI AREA			185
● SEZIONE I • TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA			185
● TITOLO I Tessuti storici			185
▶ Art.105	Centro storico	CS	186
▶ Art.106	Centri storici minori	CM	193
▶ Art.107	Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici	TS	200
▶ Art.108	Insedimenti di matrice rurale in ambito urbano	RU	203
▶ Art.109	Insedimenti di matrice rurale in ambito agricolo	RA	206
● TITOLO II Tessuti a prevalente matrice residenziale			211
▶ Art.110	Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo	TM	212
▶ Art.111	Insedimenti di impianto progettuale unitario	TU	218
▶ Art.112	Tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati	TR	221
▶ Art.113	Lotti di completamento	LC	226
● TITOLO III Insedimenti per attività economiche			236
▶ Art.114	Insedimenti terziari e commerciali	IT	237
▶ Art.115	Insedimenti produttivi di riordino	IP	240
▶ Art.116	Insedimenti produttivi minori	IM	246
▶ Art.117	Attività ricreative private	RP	249

► Art. 118	Impianti per lavorazione inerti	II	252
●	SEZIONE II • AMBITI DI TRASFORMAZIONE		255
► Art. 119	Ambiti di rigenerazione	RG	256
► Art. 120	Ambiti di nuovo impianto residenziale	NR	264
► Art. 121	Ambiti di nuovo impianto produttivo	NP	272
► Art. 122	Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale	NC	277
●	SEZIONE III • SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI		284
●	TITOLO I Verde di connotazione degli spazi urbani e periurbani		284
► Art. 123	Aree a verde privato	VP	285
► Art. 124	Aree agricole periurbane	AP	287
●	TITOLO II Territori e insediamenti extraurbani		291
► Art. 125	Aree agricole normali	AN	292
► Art. 126	Edifici e insediamenti in territorio agricolo	EA	298
●	TITOLO III Ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale		302
► Art. 127	Aree di pertinenza fluviale	AF	303
► Art. 128	Ambiti boscati di progetto	AB	305
●	SEZIONE IV • SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE		307
●	TITOLO I Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di livello comunale		307
► Art. 129	Aree per attrezzature scolastiche	SS	308
► Art. 130	Aree per attrezzature di interesse comune	SC	310
► Art. 131	Aree a parco, per il gioco e lo sport	SV	313
► Art. 132	Parcheggi	PK	316
► Art. 133	Aree a servizio delle attività economiche	SE	320
●	TITOLO II Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale		323
► Art. 134	Aree per servizi generali scolastici, sociali o sanitari	GS	324
► Art. 135	Aree per servizi generali a parco urbano	GV	327
●	TITOLO III Infrastrutture tecnologiche e per la mobilità		330
► Art. 136	Infrastrutture cimiteriali	IC	331
► Art. 137	infrastrutture tecnologiche	ST	333
► Art. 138	Infrastrutture stradali	IS	336
► Art. 139	Infrastrutture per la mobilità pubblica	MP	344
► Art. 140	Stazioni di rifornimento	SR	347
📎	ALLEGATI		349
▼ Allegato A1	Specie arboree e arbustive: tipologia di impiego e sesti di impianto		350
▼ Allegato A2	Specie arboree e arbustive: interventi su esotiche e infestanti		353
▼ Allegato B	Viabilità in progetto: caratteristiche funzionali e sezioni di carreggiata		356
▼ Allegato C	Parcheggi in progetto: caratteristiche funzionali e dimensionali		358
▼ Allegato D	Aree dotate di capacità edificatoria perequativa		360
▼ Allegato E1	Opere di compensazione: schema di verifica delle superfici di debito		361
▼ Allegato E2	Opere di compensazione: ambiti prioritari di intervento		363
▼ Allegato F	Elenco analitico dei vincoli ex articolo 142 del DLGS 42/2004 e delle componenti paesaggistiche per ciascuna area di PRG		364
▼	Appendice Glossario: acronimi e abbreviazioni		369

LEGENDA DEI SIMBOLI

-  rimandi a Titoli, Parti, Sezioni, specifici articoli o allegati delle presenti NDA.
-  rimandi a altri elaborati di PRG.
-  indicativi numerici riferiti a prescrizioni attuative particolari; trovano corrispettivo sulla cartografia di PRGC, con riferimento agli articoli delle presenti norme che regolamentano le zone urbanistiche entro cui ricadono edifici e/o ambiti territoriali oggetto di prescrizione.
-  elaborati di PRGC, loro parti o allegati, da prodursi nelle successive fasi di redazione del Piano.

nota:

Nel testo normativo sono evidenziati:

- ✓ in **neretto** i termini che richiamano l'argomento trattato; tale grafia è funzionale ad una più agevole consultazione dell'articolato normativo e alla ricerca degli argomenti, ma non attribuisce alcuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate;
- ✓ tramite sottolineatura i riferimenti a leggi, decreti, regolamenti e altri disposti normativi.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE I

NORME GENERALI

TITOLO I

FINALITÀ E CONTENUTI



ARTICOLO 1

NATURA E FINALITÀ DEL PRG

1 | 1 |

Il presente **Piano Regolatore Generale** è strumento di pianificazione per l'organizzazione e la disciplina d'uso del territorio comunale e costituisce variante generale del previgente Piano, anche per il suo adeguamento al PPR, ai sensi dell'articolo 8bis, comma 6 e articolo 17, comma 3 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 (LR 56/1977).

Pertanto, nel seguito delle presenti norme, con la denominazione "PRG" si intende la presente Variante Generale, mentre il Piano Regolatore "previgente" è sempre indicato come tale.

1 | 2.1 |

Il PRG persegue, unitamente a quelli di cui all'articolo 11 della LR 56/1977, i seguenti obiettivi, declinati ognuno in specifiche linee strategiche ai successivi commi 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5:

- A. Chivasso città storica e di borgate, resiliente, a misura di cittadino;
- B. Chivasso città del produrre e innovare sostenibile;
- C. Chivasso città accessibile multiscalare;
- D. Chivasso territorio di natura protetta e paesaggio di qualità.

1 | 2.2 | Obiettivo A: Chivasso città storica e di borgate, resiliente, a misura di cittadino

1. conservare, valorizzare e recuperare il patrimonio storico-architettonico e urbanistico della città storica e dei nuclei frazionali;
2. supportare lo sviluppo del tessuto commerciale al dettaglio;
3. migliorare la mobilità urbana veicolare, riqualificare la rete ciclabile nelle aree urbane ed extraurbane e migliorare i servizi per connettere le aree periferiche ai poli di attestamento;
4. supportare la continuità di popolamento e la qualità di vita nelle borgate, equilibrando la permanenza abitativa, sostenendo la coesione intergenerazionale e la dotazione di servizi;
5. riqualificare gli insediamenti di frangia, i tessuti edilizi privi di identità e gli ambiti edificati caratterizzati da un alto grado di defunzionalizzazione e sottoutilizzo in ambito urbano;
6. promuovere la riqualificazione paesaggistica delle aree agricole e delle aree verdi periurbane contenendo la loro erosione da parte del costruito e conferendo maggiore leggibilità e qualità ai bordi urbani;
7. favorire nuove opportunità insediative residenziali e innalzare la qualità dell'abitare collettivo, anche in relazione al fabbisogno di ERP, secondo i migliori criteri di contenimento del consumo di suolo, adattamento al cambiamento climatico e di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
8. aumentare la connessione del centro con le borgate, incrementando la loro fruibilità attraverso la mobilità dolce;
9. proteggere gli insediamenti dai rischi naturali, antropici ed ambientali e salvaguardare la salute umana.

1 | 2.3 | Obiettivo B: Chivasso città del produrre e innovare sostenibile

1. soddisfare le opportunità insediative e operative delle attività economiche;
2. integrare gli ambiti produttivi tradizionali con quelli ad alto carattere innovativo;
3. considerare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle attività produttive come componente innovativa dell'attività produttiva stessa;
4. prevenire i rischi derivanti dagli impianti industriali;
5. dare risalto alle aziende agricole quali componenti importanti del settore produttivo, garantendo adeguate possibilità operative e di sviluppo, assecondandone le necessità di conversione verso produzioni di qualità e di diversificazione, anche rivolte al mercato metropolitano;
6. salvaguardare i contesti produttivi delle attività agricole, anche in relazione al cambiamento climatico;
7. adottare criteri di risparmio delle risorse acqua e suolo in ambito economico-produttivo.

1 | 2.4 | Obiettivo C: Chivasso città accessibile multiscalare

1. potenziare il ruolo di Chivasso quale polo di servizi per il territorio del Chivassese e del basso Canavese,

creando i presupposti normativi e infrastrutturali utili allo sviluppo e/o alla ricollocazione di funzioni esistenti e per l'insediamento di nuovi servizi di interesse sovralocale;

2. fondare lo sviluppo delle attività produttive e di servizio di elevato valore aggiunto e della ricerca in diretta relazione con l'accessibilità metropolitana;
3. soddisfare il fabbisogno di infrastrutture per i trasporti, garantendone l'inserimento ecologico e paesaggistico e regolamentandone il consumo e la frammentazione di suolo;
4. integrare e efficientare la maglia della viabilità distributiva interna ai tessuti urbani.

1 | **2.5 | Obiettivo D: Chivasso territorio di natura protetta e paesaggio di qualità**

1. conformare ai contenuti e alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) il quadro conoscitivo del territorio comunale e le norme per la sua conservazione e trasformazione;
2. considerare la valorizzazione del paesaggio quale obiettivo integrato nelle trasformazioni urbane e territoriali;
3. contribuire alla tutela del patrimonio naturale e delle risorse primarie (aria, acqua, suolo), oltre a quanto disciplinato dalla pianificazione di settore;
4. rigenerare il patrimonio naturale, promuovendo la naturalità diffusa su tutto il territorio comunale anche esternamente alle aree protette, ricomponendo la continuità ambientale lungo la rete idrografica, la rete ecologica e accrescendo i livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico;
5. favorire e aumentare la fruibilità della natura e del paesaggio, incrementando e diversificando gli spazi, le possibilità e le modalità fruibili delle aree a differente carattere di naturalità;
6. valorizzare il paesaggio rurale e degli spazi aperti posti a corona della città.



ARTICOLO 2

ELABORATI DEL PRG

2 | 1 |

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- ▶ **A1.1** Rapporto Ambientale
- ▶ **A1.2** Rapporto Ambientale: approfondimento climatico
- ▶ **A2** Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano
- ▶ **B1.1** Relazione Illustrativa
- ▶ **B1.2** Scheda quantitativa dei dati urbani
- ▶ **B2** Stato attuativo del PRG vigente (1:5.000)
- ▶ **B3.1** Consumo di suolo: raffronto tra le previsioni di Piano e il PRG vigente (1:5.000)
- ▶ **B3.2** Rapporto tra le previsioni di Piano e la perimetrazione dei centri abitati
- ▶ **B4.1** Schema strutturale della viabilità (1:10.000)
- ▶ **B4.2** Schema funzionale della viabilità ciclabile (1:10.000)
- ▶ **B5.1** Schema strutturale del verde urbano: nord (1:5.000)
- ▶ **B5.2** Schema strutturale del verde urbano: sud (1:5.000)
- ▶ **B6.1** Rischio climatico: temperature estreme - mappatura e zonizzazione a scala micro urbana (1:2.000)
- ▶ **B6.2** Rischio climatico: piogge intense - mappatura e zonizzazione a scala micro urbana (1:2.000) ⚠
- ▶ **C1** Uso del suolo in atto (1:10.000)
- ▶ **C2** Capacità d'uso del suolo (1:10.000)
- ▶ **C3.1** Analisi della rete ecologica: nord (1:5.000)
- ▶ **C3.2** Analisi della rete ecologica: sud (1:5.000)
- ▶ **C4** Rete di distribuzione dei sottoservizi (scale varie)
- ▶ **C5** Evoluzione dei tessuti edificati (1:20.000)
- ▶ **C6** Analisi dei tessuti urbani (1:10.000)
- ▶ **C7** Struttura insediativa degli impianti economici (1:10.000)
- ▶ **C8** Ricognizione delle aziende agricole esistenti (1:10.000)
- ▶ **C9.1** Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio (1:1.000)
- ▶ **C9.2** Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione
- ▶ **D1.1** Adeguamento al PPR: relazione illustrativa
- ▶ **D1.2** Adeguamento al PPR: carta dei caratteri scenici (1:10.000)
- ▶ **D1.3** Adeguamento al PPR: abaco fotografico dei punti panoramici
- ▶ **D1.4** Adeguamento al PPR: abaco fotografico dei percorsi panoramici
- ▶ **D1.5** Adeguamento al PPR: aree a maggiore visibilità da punti e percorsi panoramici (1:35.000)
- ▶ **D2.1** Adeguamento al PPR: individuazione dei beni paesaggistici alla scala comunale: nord (1:5.000)
- ▶ **D2.2** Adeguamento al PPR: individuazione dei beni paesaggistici alla scala comunale: sud (1:5.000)
- ▶ **D3.1** Adeguamento al PPR: individuazione delle componenti paesaggistiche alla scala comunale: nord (1:5.000)
- ▶ **D3.2** Adeguamento al PPR: individuazione delle componenti paesaggistiche alla scala comunale: sud (1:5.000)
- ▶ **D4** Adeguamento al PPR: carta della percezione visiva (1:10.000)
- ▶ **D5.1** Adeguamento al PPR: raffronto tra le previsioni di Piano e i beni paesaggistici: nord (1:5.000)
- ▶ **D5.2** Adeguamento al PPR: raffronto tra le previsioni di Piano e i beni paesaggistici: sud (1:5.000)
- ▶ **D5.3** Adeguamento al PPR: raffronto tra le previsioni di Piano e le componenti paesaggistiche: nord (1:5.000)
- ▶ **D5.4** Adeguamento al PPR: raffronto tra le previsioni di Piano e le componenti paesaggistiche: sud (1:5.000)
- ▶ **D5.5** Adeguamento al PPR: raffronto tra le previsioni di Piano e la normativa di beni e componenti
- ▶ **E1** Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione sovraordinata (scale varie)
- ▶ **E2** Planimetria sintetica di Piano (1:25.000)
- ▶ **E3.1** Carta dei vincoli: nord (1:5.000)
- ▶ **E3.2** Carta dei vincoli: sud (1:5.000)
- ▶ **E4.1** Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: nord (1:5.000)
- ▶ **E4.2** Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud (1:5.000)
- ▶ **E5.1** Assetto generale del Piano: nord (1:5.000)

- **E5.2** Assetto generale del Piano: sud (1:5.000)
- **E6.1** Aree urbanizzate e urbanizzande: concentrico (1:2.000)
- **E6.2** Aree urbanizzate e urbanizzande: Castelrosso - Torassi (1:2.000)
- **E6.3** Aree urbanizzate e urbanizzande: Area industriale - Pogliani - Montegiove - Borghetto - Betlemme (1:2.000)
- **E6.4** Aree urbanizzate e urbanizzande: Area industriale nord - Pogliani - Mosche - Chiavarini (1:2.000)
- **E6.5** Aree urbanizzate e urbanizzande: Boschetto - Cene - Campagna - Regia Mandria (1:2.000)
- **E7.1** Centro Storico: interventi edilizi ammessi (1:1.000)
- **E7.2** Centri Storici Minori: interventi edilizi ammessi (1:2.000)
- **E8.1** Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi: nord (1:5.000)
- **E8.2** Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi: sud (1:5.000)
- **E9** Individuazione dei vincoli espropriativi reiterati (1:5.000)
- **E10** Zone di insediamento commerciale (1:5.000)
- **F** Norme di Attuazione

Studi specialistici

- **GA01** Relazione geologica illustrativa
- **GA02** Allegati alla relazione geologica illustrativa
- **GA03** Verifica di compatibilità idraulica
- **GA04** Fascicolo sulla rete idrografica artificiale
- **GA05** Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
- **GA06** Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb
- **GB01** Carta geoidrologica (1:10.000)
- **GB02** Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (1:10.000)
- **GB03** Carta della dinamica fluviale e degli eventi alluvionali (1:10.000)
- **GB04** Carta delle opere idrauliche censite (1:10.000)
- **GB05** Carta geomorfologica e dei dissesti (1:10.000)
- **GB06** Carta della rete idrografica artificiale (1:10.000)
- **GB07** Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1:10.000)
- **H** Verifica di compatibilità acustica
- **I** Elaborato Tecnico RIR
- **I1** Elementi vulnerabili territoriali - categorizzazione densità edilizie (1: 10.000)
- **I2** Elementi vulnerabili territoriali lineari (1: 10.000)
- **I3** Elementi vulnerabili territoriali puntuali (1: 10.000)
- **I4** Elementi vulnerabili ambientali - capacità di uso dei suoli - aree naturali protette (1: 10.000)
- **I5** Elementi vulnerabili ambientali - fasce PAI / risorse idriche - aree e preesistenze storiche (1: 10.000)
- **I6** Elementi vulnerabili ambientali - soggiacenza di falda (1: 10.000)
- **I7** Vulnerabilità ambientale (1: 10.000)
- **I8** Aree di vincolo (1: 10.000)



ARTICOLO 3

CARATTERE E VALENZA DELLE DISPOSIZIONI DEL PRG**3 | 1 |**

I seguenti elaborati, tra quelli elencati all'articolo 2 , hanno **carattere descrittivo** del territorio ed esplicativo delle motivazioni e degli obiettivi che ne hanno orientato la pianificazione: **A1.1, A1.2, B1.1, B1.2, B2, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B5.1, B5.2, B6.1, B6.2, C1, C2, C3.1, C3.2, C4, C5, C6, C7, C8, C9.1, C9.2, D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D5.1, D5.2, D5.3, D5.4, D5.5, E1, E2, GA01, GA02, GA03, GA04, GB01, GB02, GB03, GB04, GB06, H, I1, I2, I3, I3, I4, I5, I6**; tali elaborati, pur non dispiegando una diretta efficacia normativa, costituiscono il sistema di conoscenze e di valutazioni condivise che, in armonia con il quadro legislativo e pianificatorio statale e regionale, hanno improntato la redazione degli elaborati prescrittivi.

Le indicazioni contenute in tali elaborati **assumono comunque valore prescrittivo** ove espressamente richiamate nel testo del presente elaborato normativo.

3 | 2 |

I seguenti elaborati, tra quelli elencati all'articolo 2 , hanno **carattere prescrittivo** per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo urbanisticamente rilevanti da eseguirsi sul territorio comunale, da parte di soggetti pubblici e privati: **A2, D2.1, D2.2, D3.1, D3.2, D4, E3.1, E3.2, E4.1, E4.2, E5.1, E5.2, E6.1, E6.2, E6.3, E6.4, E6.5, E7.1, E7.2, E8.1, E8.2, E9, E10, F, GA05, GA06, GB05, GB07, I, I7, I8**; tali elaborati mantengono la loro efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di successive varianti, fatte salve le facoltà di deroga e le disposizioni transitorie di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE XI** .

3 | 3 |

In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di PRG a carattere prescrittivo prevale l'indicazione della Tavola alla **scala più dettagliata**. Le misurazioni desumibili dall'interrogazione informatica della cartografia digitale hanno carattere indicativo e devono pertanto essere verificate in sede di intervento in base alle risultanze catastali e al rilievo, che assume valore probatorio delle effettive consistenze dimensionali di aree e fabbricati.

3 | 4 |

Le presenti Norme di Attuazione (NDA) costituiscono parte sostanziale del PRG, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto ad esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui all'articolo 1  e quelle enunciate per ogni area normativa, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

3 | 5 |

Nelle presenti NDA è stata per quanto possibile evitata la duplicazione di norme legislative sovraordinate ed esterne al PRG, alle quali, ove necessario, si fa richiamo senza riprodurne il dettato testuale. Tale **rinvio** è da considerarsi **"dinamico"**, in quanto automaticamente comprensivo di tutte le eventuali successive modificazioni della fonte richiamata.

Qualora la modifica riguardasse anche il riferimento identificativo della fonte, come riportato nelle presenti norme, sarà possibile correggerlo con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a) e h.2) della LR 56/1977.

3 | 6 |

Si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti contenute nelle norme concorrenti del PRG, in particolare per quanto riguarda materiali costruttivi, caratteri tipologico-formali, inserimento paesaggistico e ambientale delle costruzioni.

3 | 7 |

Il PRG si conforma agli obiettivi, agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR n.122-29783 del 21/7/2011), del Piano Territoriale Provinciale (approvato con DCR n.121-29759 del 21/7/2011) e del Piano Paesaggistico Regionale (approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017).

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE I

NORME GENERALI

TITOLO II

DEFINIZIONI



ARTICOLO 4

DESTINAZIONI D'USO

4 | 1 |

Il PRG definisce e classifica, nel presente articolo, gli usi ammessi nelle aree urbanistiche, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, della LR 56/1977. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** insediative, ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che sono calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune. Le attività che si identifichino in più di una delle destinazioni d'uso definite ai commi seguenti possono essere insediate ove sia ammessa anche una sola di tali destinazioni, fatte salve eventuali prescrizioni particolari delle norme di area.

In particolari situazioni, disciplinate dalle norme attuative delle singole aree o da altre disposizioni specifiche, è possibile che siano espressamente vietate alcune tipologie di attività economiche pur comprese nella classe o sottoclasse di destinazione d'uso ammessa per la zona; tali limitazioni sono da intendersi coerenti con i principi di cui all'articolo 1 della L 27/2012, in quanto dettate a presidio di interessi generali costituzionalmente rilevanti; per contro, in ottemperanza al medesimo disposto di legge, ogni attività economica non univocamente ascrivibile né alle classi o sottoclassi ammesse, né a quelle escluse, può essere consentita ove in sede di abilitazione sia dimostrato mediante esaustiva documentazione tecnica e garantito con atto unilaterale d'obbligo che dal suo insediamento ed esercizio non deriveranno externalità negative a carico del contesto, riguardo alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza.

La **destinazione d'uso in atto** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come stabilita dall'ultimo titolo abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti o da dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

4 | 2 |

La destinazione **residenziale (r)** comprende gli usi abitativi e quelli ad essi correlati e accessori:

- a) tutte le forme di residenza, comprese quelle a carattere temporaneo, comunitario, convittuale, assistenziale, o per ospitalità turistica che le leggi vigenti ascrivono alla destinazione residenziale;
- b) le attività economiche esercitate in promiscuità, e per non più del 50% della Sul, con il prevalente uso abitativo dell'unità immobiliare, quali, ad esempio: uffici e studi privati, laboratori non rumorosi o molesti;
- c) le funzioni strettamente accessorie alla residenza, ancorché insediate in unità immobiliari con classificazione catastale non residenziale, quali, ad esempio: rimesse, depositi, locali di sgombero, tettoie, locali e attrezzature per lo svago, la pratica sportiva e simili, purché non aperti al pubblico.

4 | 3 |

La destinazione **turistico-ricettiva (t)** comprende le attività di ospitalità alberghiera e non, con tutti i servizi offerti dalle strutture ricettive, per il benessere, il divertimento, lo spettacolo, i congressi, la pratica sportiva e altre attività per le quali sia documentata la connessione funzionale con quella prevalente della ricettività; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

t1 ricettività alberghiera, disciplinata dal Capo II della LR 3/2015 e dal Regolamento Regionale 9/R del 15/5/2017;

t2 ricettività extralberghiera, disciplinata dalla LR 31/1985, dalla LR 13/2017 e dal Regolamento Regionale 4/R del 8/6/2018;

t3 ricettività all'aperto, disciplinata dalla LR 5/2019 e dal Regolamento Regionale 11/R del 29/12/2022;

t4 ricettività di mero supporto, intendendosi come tale l'ospitalità turistica fornita dal Comune o da altri soggetti pubblici e privati con esso convenzionati nei punti sosta di cui all'articolo 8, comma 3, della LR 5/2019 o con l'allestimento di campeggi temporanei o mobili, di cui all'articolo 6, comma 5, della LR 5/2019.

Ai fini dell'installazione delle soluzioni ricettive innovative di cui all'articolo 11 della LR 13/2017, in applicazione dei disposti dell'articolo 12, comma 1, lettera b) del Regolamento Regionale 4/R del 8/6/2018, costituiscono corredo pertinenziale delle strutture extralberghiere anche le aree agricole ad esse contigue, comunque tipizzate dal PRG, fatta salva l'osservanza di tutti i vincoli aventi incidenza sull'attività edificatoria in ordine agli aspetti idraulico-geomorfologici, paesaggistici, ambientali, infrastrutturali.

4 | 4 |

La destinazione **produttiva (p)** comprende le attività industriali, logistiche e artigianali con i servizi afferenti: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali, vendita diretta al pubblico dei prodotti aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

p1a attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985, che, nel rispetto delle vigenti norme di legge, siano **compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali**, avuto riguardo alle emissioni in atmosfera, alla rumorosità, agli odori, alle molestie o ai rischi derivanti dalla detenzione di sostanze insalubri o pericolose e dal traffico veicolare; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si considerano tali:

- l'artigianato di servizio per la cura della persona e la manutenzione dei beni;
- la produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale, anche da parte di imprenditori agricoli, comunque con l'esclusione dell'allevamento di bestiame.

Tali attività, nell'osservanza delle norme igieniche, ambientali e di sicurezza relative a ciascuna di esse, devono in particolare rispettare i valori limite di emissione prescritti per la classe II dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997;

p1b attività artigianali, analoghe a quelle di cui alla sottoclasse p1a, che siano **compatibili con gli insediamenti di tipo misto non prettamente residenziali** e rispettino i valori limite di emissione prescritti per la classe III dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997; l'insediamento di tali attività è ammesso esclusivamente entro le aree di classe acustica superiore alla II;

p1c attività artigianali, analoghe a quelle di cui alla sottoclasse p1a, che siano **compatibili con gli insediamenti caratterizzati da intensa attività umana** e rispettino i valori limite di emissione prescritti per la classe IV dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997;

p2 attività artigianali e industriali a basso impatto ambientale, intendendosi come tali quelle non elencate negli Allegati II, III e IV alla Parte Seconda del DLGS 152/06, per lavorazione e cessione di materie prime, produzione di beni, semilavorati ed energia, fornitura di servizi diversi da quelli contemplati negli altri commi del presente articolo;

p3 attività artigianali e industriali da sottoporre a verifica di impatto ambientale in quanto elencate negli Allegati III e IV alla Parte Seconda del DLGS 152/2006, per lavorazione e cessione di materie prime, produzione di beni, di semilavorati e di energia, fornitura di servizi diversi da quelli contemplati negli altri commi del presente articolo.

p4 attività e impianti da sottoporre a VIA o verifica di assoggettabilità di competenza statale in quanto elencate negli Allegati II e IIbis alla Parte Seconda del DLGS 152/2006; poiché tale sottoclasse è ammessa soltanto ove già insediata per consentire interventi (anche espansivi) sugli impianti esistenti, gli eventuali nuovi insediamenti potranno essere abilitati ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010 o di altra procedura autorizzativa comportante variante al PRG.

L'istanza o la comunicazione di insediamento di ogni attività produttiva devono essere corredate dalla dichiarazione del titolare o esercente che certifichi a quale delle sottoclassi del presente articolo sia ascrivibile.

4 | 5 |

La destinazione **direzionale (d)** è relativa ad attività caratterizzate dall'erogazione di servizi alle persone e alle imprese, dalla gestione amministrativa e dalla produzione di servizi immateriali, che comportano prevalentemente la presenza di personale impiegatizio e l'afflusso di utenza per lo svolgimento di pratiche, consulenze e operazioni di natura non commerciale nel senso proprio del termine; la medesima destinazione abilita alla realizzazione di tutti i locali, gli spazi e gli impianti per i quali sia dimostrata la connessione funzionale con lo svolgimento dell'attività principale. A titolo esemplificativo e non esaustivo si identificano come direzionali le seguenti attività:

- uffici e studi professionali: uffici di professionisti singoli o associati, studi legali, notarili, medici, di ingegneria, architettura, consulenza tecnica, economica, fiscale, amministrativa e di ogni altra disciplina professionale;
- sedi di enti e attività economiche quando non siano ubicate all'interno dell'ambito aziendale: uffici direzionali e amministrativi di imprese, società commerciali, industriali e di servizi, sedi di rappresentanza, uffici di direzione e coordinamento;
- servizi finanziari e assicurativi: sportelli e agenzie di banche, istituti di credito, società finanziarie, compagnie di

- assicurazione, società di intermediazione mobiliare, consulenza finanziaria e assicurativa, servizi di pagamento e moneta elettronica;
- servizi alle imprese: agenzie di pubblicità, marketing, comunicazione, ricerche di mercato, selezione del personale, consulenza aziendale, servizi informatici, elaborazione dati, progettazione, servizi immobiliari di intermediazione e amministrazione;
- uffici pubblici e di enti pubblici: uffici della pubblica amministrazione centrale, regionale e locale, uffici di enti pubblici economici e non economici, uffici giudiziari, uffici di rappresentanza diplomatica e consolare;
- servizi di utilità sociale: uffici di organizzazioni sindacali, associazioni di categoria, ordini professionali, enti di formazione professionale, centri per l'impiego, patronati, uffici di assistenza fiscale;
- attività di consulenza e intermediazione: agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, agenzie di pratiche automobilistiche, centri di assistenza fiscale, uffici di consulenza per l'immigrazione, servizi di traduzione e interpretariato.

4 | 6 |

La destinazione **commerciale (c)** comprende le varie attività di vendita e somministrazione con tutti i servizi accessori alla conduzione dell'esercizio, quali: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- c1 commercio al dettaglio**, intendendosi come tale l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, nell'osservanza delle tipologie distributive e delle relative superfici di vendita stabilite dalla tabella di compatibilità contenuta nei "Criteri" approvati dal Comune; nella medesima destinazione sono comprese tutte le altre forme di commercio al dettaglio, anche per vendite temporanee o telematiche; i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; le attività artigianali e terziarie di servizio alla persona; le agenzie di servizi; le sale giochi, le palestre; i locali per lo spettacolo e il divertimento, che, nelle norme specifiche di area, possono essere sottoposti a limitazioni dimensionali o di tipologia di attività;
- c2 commercio all'ingrosso** intendendosi come tale l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e, nelle norme specifiche di area, può essere sottoposta a limitazioni dimensionali o di tipologia merceologica.

4 | 7 |

La destinazione **agricola (a)** contempla la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse, intendendosi come tali quelle esercitate dal medesimo conduttore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, o di ricezione e ospitalità agrituristica come definite dalla L 96/2006 dalla LR 2/2015 e dalla LR 1/2019; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

- a1 attività agricola imprenditoriale**, intendendosi come tale quella svolta dai soggetti imprenditoriali professionali e "part-time", compresi i coltivatori diretti e le imprese familiari, come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile e nelle Linee Guida Regionali approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016; tale attività contempla anche la possibilità di realizzare le residenze rurali, le costruzioni strumentali e le trasformazioni del suolo necessarie alla conduzione aziendale, secondo i limiti stabiliti dalle norme specifiche di area;
- a2 attività agricola non imprenditoriale**, intendendosi come tale quella svolta senza finalità commerciali da soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo, come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile e nelle Linee Guida Regionali approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016; le facoltà operative, le costruzioni strumentali e le trasformazioni del suolo ammesse per l'esercizio di tale attività sono disciplinate dalle norme specifiche di area.

Il PRG non prevede il nuovo insediamento di allevamenti intensivi di animali, con carico zootecnico superiore a

40 quintali di peso vivo per ettaro di superficie funzionalmente asservita, ma si limita a disciplinare nelle norme specifiche di area gli interventi (anche espansivi) su quelli già esistenti; eventuali nuovi insediamenti potranno essere abilitati ai sensi dell'articolo 8 del DPR 160/2010 o di altra procedura autorizzativa comportante variante al PRG sulla base di progetti che consentano di valutarne compiutamente l'impatto ambientale.

4 | 8 |

La destinazione a **servizi pubblici e di interesse pubblico (s)** è relativa ad aree, attrezzature ed edifici adibiti a funzioni di utilità sociale, realizzati e gestiti da soggetti pubblici o privati operanti in regime di convenzionamento con l'ente pubblico secondo le prescrizioni dettate dalle norme di area o da altre disposizioni aventi specifica rilevanza, che stabiliscono anche in quali casi e a quali condizioni la destinazione a servizi definisca la previsione di un'opera di urbanizzazione; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

- s1 servizi per l'istruzione**, intendendosi come tali tutte le scuole di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, anche a carattere monotematico, purché accreditate dagli enti competenti;
- s2 servizi per l'assistenza e la sanità**, intendendosi come tali gli ospedali, le case di cura, i presidi sociosanitari, gli ambulatori, le residenze assistenziali, i centri diurni, i consultori e le analoghe strutture a supporto di soggetti bisognosi di cure sanitarie e di assistenza sociale;
- s3 servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose**, intendendosi come tali le sedi e gli uffici degli enti pubblici e delle associazioni politiche, sindacali e culturali, i musei, le biblioteche, i centri culturali, le sale di riunione e di spettacolo, i luoghi di culto e quelli per lo svolgimento delle connesse attività aggregative e caritative;
- s4 servizi per funzioni aggregative a intenso concorso di pubblico**, intendendosi come tali le piazze appositamente attrezzate, le aree mercatali, i centri commerciali pubblici, gli auditorium, i saloni polifunzionali;
- s5 servizi per lo sport e la fruizione del verde**, intendendosi come tali gli impianti sportivi all'aperto e al chiuso, i giardini e i parchi accessibili al pubblico, le aree attrezzate per il gioco e lo svago;
- s6 servizi per la mobilità**, intendendosi come tali i parcheggi collettivi, all'aperto e al chiuso, le stazioni, le fermate e le aree di sosta dei mezzi di trasporto pubblico, le rimesse e le officine di manutenzione dei mezzi di trasporto pubblico o a noleggio, i distributori di carburanti, gli autolavaggi e le relative aree di servizio;
- s7 servizi a supporto delle attività economiche**, intendendosi come tali i parcheggi, il verde di arredo e quello fruibile, le attrezzature sportive e ricreative, le mense ed altre attrezzature a disposizione degli addetti per il loro benessere;
- s8 servizi tecnologici**, intendendosi come tali gli impianti occorrenti all'erogazione dei servizi di pubblica necessità, per fornitura idrica ed energetica, smaltimento di reflui e rifiuti, telecomunicazione e altre analoghe utilità, secondo quanto specificato nelle norme specifiche delle singole aree;
- s9 servizi per la qualità e la sicurezza del territorio**, intendendosi come tali le aree e le opere destinate alla qualificazione paesaggistica, alla funzionalità eco sistemica, alla resilienza rispetto ai cambiamenti climatici, alla riduzione della pericolosità idraulica e geomorfologica;
- s10 servizi cimiteriali**, intendendosi come tali le infrastrutture cimiteriali e tutte le dotazioni accessorie.

L'eventuale modifica o ulteriore specificazione della sottoclasse di destinazione a servizi prevista per una determinata area o struttura può essere disposta (con esclusivo riferimento alle tipologie di servizi pubblici di cui all'articolo 21 della LR 56/1977) dal Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) e comma 13, della LR 56/1977, avendo preventivamente accertato, attraverso una valutazione condotta in sede di progettazione preliminare del nuovo utilizzo previsto per l'area o edificio, che tale destinazione, seppur diversa da quella indicata nel PRG, non determini impatti negativi e non mitigabili sul contesto, in particolare per quanto riguarda il rumore, il traffico, le emissioni in atmosfera, i valori paesaggistici.

4 | 9 |

La **realizzazione di infrastrutture lineari, di attrezzature e condotte** necessarie al prelievo, al trattamento e al trasporto dei fluidi, alla produzione, alla trasformazione e al trasporto dell'energia, alla trasmissione di segnali di telecomunicazione, pur se comprese negli elenchi degli Allegati II, IIbis e III alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 e anche se attuato per iniziativa imprenditoriale privata, è compatibile con tutte le destinazioni urbanistiche del presente articolo, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori e fatta salva la disponibilità dei suoli necessari alla realizzazione delle opere.

4 | 10 |

Per la disciplina degli **usi temporanei**, si fa rinvio ai disposti dell'articolo 23 quater, del DPR 380/2001 e dell'articolo 8 bis, della LR 19/1999, con la precisazione che, ove comporti l'occupazione di aree libere, è vincolato all'obbligo di ripristino al termine dell'utilizzo, garantito con atto d'obbligo qualora l'utilizzatore sia un soggetto privato.

4 | 11 |

L'attività di **vendita diretta dei prodotti agricoli**, ai sensi dell'articolo 4, comma 8 ter, del DLGS 228/2001 non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'area in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

4 | 12 |

L'insediamento delle **associazioni di promozione sociale e degli enti del terzo settore**, ai sensi dell'articolo 71, comma 1, del DLGS 117/2017 e dell'articolo 11, comma 3, della LR 7/2006, è subordinato solo alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti né il pagamento del contributo di costruzione.

4 | 13 |

L'insediamento e l'ampliamento degli **impianti per la distribuzione dei carburanti** al pubblico sono disciplinati dall'Allegato B alla DGR n.40-6232 del 22/12/2017, con le seguenti precisazioni:

- a) gli impianti per la distribuzione di carburante possono essere collocati anche all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale e, in zona agricola, possono estendersi a tergo della fascia per una profondità massima pari alla larghezza della fascia medesima;
- b) l'insediamento di nuovi impianti è compatibile con qualsiasi zona urbanistica, fatti salvi i vincoli di inedificabilità relativi alla tutela ecologica e alla pericolosità idraulico-geologica ma non è ammesso in ambiti a prevalente destinazione residenziale;
- c) gli impianti per il lavaggio delle autovetture soggiacciono alle medesime prescrizioni localizzative stabilite per i distributori, ma, qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative artigianali, commerciali o di somministrazione;
- d) la costruzione degli impianti di distribuzione carburanti e di lavaggio auto, con tutte le strutture correlate, in fascia di rispetto stradale o comunque in ambito agricolo, è concessa a titolo precario, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della LR 56/1977, pertanto il rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un impegno alla rimozione di tutti gli impianti e i fabbricati, qualora venga dismessa l'attività del distributore e dell'autolavaggio.

4 | 14 |

Le **attività estrattive**, secondo i disposti delle relative autorizzazioni, sono compatibili con tutte le aree che il PRG non destina a insediamenti urbani, né allo sviluppo urbanistico o infrastrutturale, negli ambiti individuati dal Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) e riportati nella cartografia di PRG, oltre che nelle situazioni in cui tale attività sia consentita da specifici provvedimenti ai sensi della LR 23/2016.



ARTICOLO 5

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

5 | 1 |

a) Superficie territoriale (ST)	Definita dall'articolo 1 del REC.
b) Superficie fondiaria (SF)	Definita dall'articolo 2 del REC.
c) Indice di edificabilità territoriale (IT)	Definito dall'articolo 3 del REC.
d) Indice di edificabilità fondiaria (IF)	Definito dall'articolo 4 del REC.
e) Carico urbanistico (CU)	Definito dall'articolo 5 del REC.
f) Dotazioni territoriali (DT)	Definite dall'articolo 6 del REC.
g) Sedime	Definito dall'articolo 7 del REC.
h) Superficie coperta (SC)	Definita dall'articolo 8 del REC.
i) Superficie permeabile (SP)	Definita dall'articolo 9 del REC.
j) Indice di permeabilità (IPT/IPF)	Definito dall'articolo 10 del REC.
k) Indice di copertura (IC)	Definito dall'articolo 11 del REC.
l) Superficie totale (STot)	Definita dall'articolo 12 del REC.
m) Superficie lorda (SL)	Definita dall'articolo 13 del REC.
n) Superficie utile (SU)	Definita dall'articolo 14 del REC.
o) Superficie accessoria (SA)	Definita dall'articolo 15 del REC.
p) Superficie complessiva (SCom)	Definita dall'articolo 16 del REC.
q) Superficie calpestabile (SCa)	Definita dall'articolo 17 del REC.
r) Sagoma	Definita dall'articolo 18 del REC.
s) Volume totale o volumetria complessiva (V)	Definito dall'articolo 19 del REC.
t) Piano fuori terra	Definito dall'articolo 20 del REC.
u) Piano seminterrato	Definito dall'articolo 21 del REC.
v) Piano interrato	Definito dall'articolo 22 del REC.
w) Sottotetto	Definito dall'articolo 23 del REC.
x) Soppalco	Definito dall'articolo 24 (e articolo 77) del REC.
y) Numero dei piani (NP)	Definito dall'articolo 25 del REC.
z) Altezza lorda (HL)	Definita dall'articolo 26 del REC.
aa) Altezza del fronte (HF)	Definita dall'articolo 27 del REC.
bb) Altezza dell'edificio (H)	Definita dall'articolo 28 del REC.
cc) Altezza utile (HU)	Definita dall'articolo 29 del REC.
dd) Distanze (D)	Definite dall'articolo 30 del REC.
ee) Filo di fabbricazione	Identifica il perimetro dell'edificio rispetto al quale si misurano le distanze di cui alla lettera dd) ed è costituito dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.
ff) Prospicienza o confrontanza	Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le

tra pareti finestrate	porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
gg) Parete finestrata e parete non finestrata	Ai fini della confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti che abbiano porte o finestre costituenti veduta di locali chiusi adibiti alla permanenza umana, ivi compresi disimpegni, vani scala e ripostigli integrati nelle unità immobiliari abitative o terziarie; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione di porticati o tettoie e quelle che hanno unicamente luci, portoni carrai e pedonali non vetrati, aperture di autorimesse, bassi fabbricati e vani tecnici; non si considerano pareti finestrate le facce dei pozzi di luce e dei cavedi di cui all'articolo 126 del REC.
hh) Volume tecnico	Definito dall'articolo 31 del REC.
ii) Edificio	Definito dall'articolo 32 del REC.
jj) Edificio unifamiliare	Definito dall'articolo 33 del REC.
kk) Unità abitativa	Singola unità immobiliare catastale adibita alla presenza umana per usi residenziali o attività lavorative, ricreative, sociali. Non rientrano in tale nozione le unità immobiliari adibite ad autorimesse, depositi o comunque funzioni che non comportino la permanenza umana continuativa superiore alle quattro ore.
ll) Pertinenza	Definita dall'articolo 34 del REC.
mm) Ambito pertinenziale	Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.
nn) Lotto libero	Mappale inedito o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 11  delle presenti NDA.
oo) Balcone	Definito dall'articolo 35 del REC.
pp) Ballatoio	Definito dall'articolo 36 del REC.
qq) Loggia/loggiato	Definito dall'articolo 37 del REC.
rr) Pensilina	Definita dall'articolo 38 del REC.
ss) Portico/porticato	Definito dall'articolo 39 del REC.
tt) Terrazza	Definita dall'articolo 40 del REC.
uu) Tettoia	Definita dall'articolo 41 del REC.
vv) Veranda	Definita dall'articolo 42 del REC.
ww) Indice di densità territoriale (DT)	Definito dall'articolo 43 del REC.
xx) Indice di densità fondiaria (DF)	Definito dall'articolo 44 del REC.
yy) Intervento edificatorio “una tantum”	Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NDA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di entrata in vigore della presente Revisione di PRG.



ARTICOLO 6

INTERVENTI EDILIZI

6 | 1 |

Il PRG stabilisce i tipi di intervento edilizio attuabili sul territorio e sugli organismi edilizi, in relazione alla tipologia di area urbanistica, alle caratteristiche degli edifici e alle limitazioni operative imposte da ragioni di sicurezza e di salvaguardia ambientale.

6 | 2 |

I tipi di intervento edilizio previsti dal PRG sono quelli definiti dall'articolo 3 del DPR 380/2001:

- a) manutenzione ordinaria (**MO**);
- b) manutenzione straordinaria (**MS**);
- c) restauro e risanamento conservativo (**RC**);
- d) ristrutturazione edilizia (**RE**), nella quale sono compresi anche:
 - il riuso di fabbricati e vani accessori esistenti per destinazioni ammesse dalle norme di area, anche con incrementi di superficie lorda, purché nei limiti quantitativi del volume geometrico della sagoma edilizia esistente;
 - la demolizione senza ricostruzione di edifici legittimi e, comunque, la riduzione volumetrica, ove non siano escluse da specifiche disposizioni di tutela architettonica;
 - gli incrementi di altezza necessari per l'adeguamento alla normativa energetica e antisismica e la realizzazione di abbaini esterni alla sagoma delle coperture nei limiti di cui all'articolo 6 della LR 16/18, nel rispetto dei diritti di terzi e fatte salve eventuali disposizioni inibitorie o limitative dettate a tutela di edifici e contesti di pregio architettonico;
- e) nuova costruzione (**NC**), nell'ambito della quale il PRG, riconosce le seguenti particolari tipologie di intervento edilizio:
 - ampliamento igienico funzionale (**AF** - definito al successivo comma 4);
 - integrazione pertinenziale (**IP** - definita al successivo comma 5).
- f) ristrutturazione urbanistica (**RU**).

Il cambio di destinazione d'uso costituisce intervento autonomo, che può associarsi a qualsiasi degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere, secondo i disposti del successivo comma 6.

Per il recupero dei sottotetti e dei rustici, ove siano effettuati ai sensi delle speciali norme regionali, si fa rinvio a quanto disposto dalle medesime. Con riferimento al recupero dei sottotetti, le eventuali sopraelevazioni delle coperture sono ammesse nei limiti di quanto consentito per gli ampliamenti dalle norme specifiche di area.

6 | 3 |

Le norme di area o altre disposizioni particolari, comprese quelle definite a integrazione del REC dai Progetti di Qualificazione Paesaggistica (**PQP**) di cui all'articolo 68  delle presenti NDA, possono imporre specifiche **restrizioni o condizioni attuative delle opere edilizie**; tali prescrizioni, ancorché limitative dell'operatività ammessa per ciascun tipo di intervento, non configurano fattispecie diverse da quelle univocamente definite all'articolo 3 del DPR 380/2001, ma sono dettate a tutela della sicurezza idraulica e geologica o di valenze architettoniche e paesaggistiche.

6 | 4 |

L'**ampliamento igienico funzionale (AF)** è un intervento di nuova costruzione concedibile "una tantum" (secondo la definizione di cui all'articolo 5, lettera yy) , in eccedenza agli indici e parametri edificatori, che aumenta l'ingombro volumetrico, o anche soltanto la superficie coperta degli edifici per migliorarne le caratteristiche prestazionali o igieniche.

Salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela della sicurezza e dei valori architettonici, tale intervento è ammesso su tutti gli edifici per i quali sia consentita la ristrutturazione ed è cumulabile alla demolizione e ricostruzione, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) può essere eseguito, con intervento diretto sugli edifici per i quali sia stata dichiarata la fine lavori da almeno

tre anni, solo successivamente o contestualmente all'avvenuta saturazione delle capacità edificatorie realizzabili sul lotto in applicazione di IT1;

- b) qualora l'entità dell'ampliamento ammissibile sia espressa come percentuale della SL esistente, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla SL a destinazione omogenea rispetto a quella dell'ampliamento, della quale sia documentata la legittima esistenza alla data di entrata in vigore della presente revisione di PRG;
- c) qualora l'entità dell'ampliamento ammissibile sia espressa come percentuale della SC esistente, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla SC, della quale sia documentata la legittima esistenza alla data di entrata in vigore della presente revisione di PRG;
- d) nella base dimensionale per il calcolo degli ampliamenti percentuali di cui alle precedenti lettere b) e c) possono essere conglobate le consistenze superficiali di tutti gli edifici esistenti all'interno di un ambito pertinenziale unitario;
- e) i progetti degli ampliamenti devono documentare compiutamente i criteri che hanno orientato le scelte compositive, sia qualora conducano a interventi di tipo mimetico, in continuità stilistica con la preesistenza, sia nel caso di interventi dichiaratamente discrepanti; in tale ottica la realizzazione dell'ampliamento può anche essere giustificata dal miglioramento estetico del fabbricato;
- f) ove non diversamente specificato, è consentito l'ampliamento di 25 mq della SL e della SC di ogni unità abitativa;
- g) in ogni caso devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, ex [articolo 16](#) , dai confini, ex [articolo 17](#) , dalle strade, dalle altre infrastrutture e dagli elementi territoriali vincolati, secondo i disposti della [PARTE PRIMA / SEZIONE II](#) .

6 | 5 |

L'**integrazione pertinenziale (IP)** è un particolare e autonomo intervento di nuova costruzione, che consiste nella realizzazione delle strutture accessorie definite e normate alla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V](#) , nell'ambito pertinenziale degli edifici; salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela dei valori architettonici, tale intervento è consentito per tutti gli edifici, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V](#)  e dalle Norme Specifiche di Area di cui alla [PARTE SECONDA](#)  delle presenti NDA.

6 | 6 |

Il **cambio di destinazione d'uso** è un intervento volto a modificare l'utilizzo di un'unità immobiliare o di un immobile, attribuendo, a più del 50% della superficie lorda, una classe o una sottoclasse di destinazione d'uso diverse da quelle preesistenti; tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici, con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e con le condizioni di pericolosità idraulica e geologica:

- a) il riuso di superfici accessorie interne a un edificio o all'ambito pertinenziale del medesimo, al fine di adibirle a utilizzi omogenei a quelli del fabbricato principale costituisce intervento di ristrutturazione edilizia e non si configura come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma;
- b) nelle aree in cui il PRG stabilisce che la riconversione funzionale sia coordinata con la riqualificazione urbanistica complessiva secondo progetti unitari ad attuazione convenzionata, non è consentito introdurre nei fabbricati esistenti le destinazioni previste per la rigenerazione urbana attraverso singoli cambi di destinazione d'uso effettuati in regime di edilizia libera o non convenzionata; in tali casi l'eventuale cambio di destinazione d'uso parziale può essere ammesso dalla Giunta Comunale ove il soggetto attuatore dimostri in sede progettuale e sottoscriva in un atto d'impegno di non pregiudicare la futura trasformazione complessiva dell'ambito unitario.

6 | 7 |

I frazionamenti dei lotti originari conseguenti all'esecuzione degli interventi di cui ai commi precedenti sono ammissibili subordinatamente alla verifica delle condizioni di accessibilità e allacciamento ai pubblici servizi dei singoli lotti; qualora si rendesse necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti i semplici allacciamenti privati, gli interventi sono subordinati a PCC o PEC.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE I

NORME GENERALI

TITOLO III

ATTUAZIONE DEL PRG



ARTICOLO 7

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVO

7 | 1 |

Le previsioni dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), secondo i disposti dell'[articolo 8](#) 
- b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), secondo i disposti dell'[articolo 9](#) 
- c) **modalità diretta semplice**: con intervento non convenzionato (INC) attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente, secondo i disposti dell'[articolo 10](#) 

7 | 2 |

Le norme specifiche di area e le altre disposizioni concernenti l'esecuzione degli interventi attuativi del PRG stabiliscono quale delle modalità di cui al comma 1 debba essere utilizzata. Il generico riferimento all'attuazione convenzionata contempla sia il SUE, sia il PCC, mentre quello relativo all'attuazione diretta contempla tutti i titoli abilitativi edilizi, compreso il PCC.

7 | 3 |

Le convenzioni dei SUE e dei PCC devono essere conformi ai disposti dell'[articolo 45 della LR 56/1977](#).



ARTICOLO 8

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

8 | 1 |

L'elencazione, i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi sono stabiliti dal Titolo V della LR 56/1977.

8 | 2 |

Il PRG, con indicazioni cartografiche o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di SUE, a seguito della quale è possibile applicare l'intervento diretto.

8 | 3 |

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, giustificate dall'esigenza di dare attuazione a interventi infrastrutturali o di interesse pubblico, ed eventualmente assunte a seguito di accordi ex articolo 12bis, comma 4, della LR 56/1977, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, anche composte da aree non contigue, da **assoggettare a strumento urbanistico esecutivo** unitario.

8 | 4 |

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, eventualmente assunte a seguito di accordi ex articolo 12bis, comma 4, della LR 56/1977, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in **sub-ambiti attuativi**, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità e i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune coordini gli interventi edificatori e infrastrutturali in modo che sia garantita la realizzazione delle necessarie dotazioni infrastrutturali; a tal fine, le deliberazioni sono corredate da disposizioni concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti (SUE o PCC).

8 | 5 |

In sede di pianificazione esecutiva, anche di libera iniziativa, possono essere accettate dalla Giunta Comunale **circostanziate modifiche** delle previsioni infrastrutturali e dei tipi di intervento definiti dal PRG, purché giustificate a livello progettuale come migliorative, in termini di funzionalità e di sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche. Nei casi più complessi e ove siano coinvolti soggetti ulteriori rispetto ai proprietari delle aree comprese nel SUE, le modifiche possono eventualmente essere condivise attraverso un accordo preventivo ai sensi dell'articolo 12bis, comma 4, della LR 56/1977.

8 | 6 |

Le parti contraenti della convenzione (Comune e totalità dei proponenti o loro aventi causa) possono concordare, in regime pattizio, l'anticipato **scioglimento** della medesima, ove ricorrano, congiuntamente o alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) siano state completate e collaudate le opere di urbanizzazione e siano state svincolate le relative fideiussioni;
- b) sia stata formalizzata dal richiedente la volontà di non attuare gli interventi edificatori come previsti dallo strumento urbanistico esecutivo o dal titolo abilitativo edilizio.

Con il medesimo presupposto di unanime consensualità è altresì possibile concordare, prima della loro scadenza, il **prolungamento** delle convenzioni oltre i termini di legge, a condizione che i contenuti della convenzione non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

8 | 7 |

Dopo la scadenza dei SUE, qualora siano state ultimate le opere di urbanizzazione, gli interventi edificatori

previsti dal SUE eventualmente non ancora realizzati possono essere completati con modalità diretta nei limiti della compatibilità con la pianificazione generale vigente. Qualora sia invece necessario ultimare o apportare modifiche alle opere di urbanizzazione o agli interventi edificatori disciplinati dal SUE, deve essere stipulata una nuova convenzione che, a seconda della complessità degli interventi previsti, può riferirsi a un permesso di costruire o a un nuovo SUE esteso a tutta la porzione di area oggetto di completamento.



ARTICOLO 9

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

9|1|

Il permesso di costruire convenzionato è una modalità di attuazione diretta del PRG nell'ambito della quale il titolare del permesso assume con il Comune specifici e formali impegni contrattuali, con atto convenzionale o unilaterale, al fine di garantire l'esecuzione di opere di urbanizzazione, o le qualità prestazionali degli interventi edilizi.

9|2|

Ove non sia già prescritto dalle norme di area per l'attuazione di specifici interventi o con puntuale individuazione sulla cartografia di Piano, il ricorso a PCC può essere di volta in volta deciso con deliberazione della Giunta Comunale:

- a) nel caso, previsto dall'articolo 49, comma 4, della LR 56/1977, di interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per la dismissione di aree o per il loro assoggettamento all'uso pubblico;
- b) nel caso, previsto dagli articoli 45, comma 3bis, della LR 56/1977 e 28 bis del DPR 380/2001, in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, alternativa a quella del SUE.

9|3|

Le deliberazioni di cui al comma 2, alla luce dei rispettivi disposti di legge regionale o statale, devono adeguatamente motivare il ricorso al PCC, avuto riguardo al contesto urbanizzativo esistente e previsto nelle singole situazioni, e possono contenere specifiche prescrizioni da recepirsi nelle convenzioni o negli atti di impegno unilaterale, anche riferite all'esecuzione di opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento. Il testo delle convenzioni e degli atti di impegno è approvato con deliberazione della Giunta Comunale prima della loro stipula; l'atto unilaterale può sostituire la convenzione quando non siano previsti trasferimenti di proprietà in favore del Comune o di altro Ente.



ARTICOLO 10

MODALITÀ ABILITATIVE NON CONVENZIONATE

10|1|

Gli interventi edilizi non subordinati a previa stipula di convenzione o atto di impegno con il Comune, con riferimento ai disposti di cui all'articolo 8  e all'articolo 9  delle presenti NDA, sono attuabili con le modalità di abilitazione diretta stabilite dal Titolo II - Parte I del DPR 380/2001.

10|2|

Il titolo abilitativo può contenere clausole accidentali, con carattere di prescrizione, apposte dall'autorità comunale al permesso di costruire o assunte direttamente dal soggetto attuatore nel caso di atti autoabilitativi.

Tali clausole, per l'esclusiva tutela di interessi pubblici, sono opponibili a tutti gli aventi causa sull'immobile oggetto di intervento, in quanto costituenti parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.



ARTICOLO 11

ATTUAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA

11 | 1 |

Gli indici di edificabilità (IT e IF) sono stabiliti dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche.

L'**indice territoriale di base** (IT1) esprime la capacità edificatoria assegnata di diritto ai suoli oggetto di utilizzo urbanistico ed edilizio, anche qualora non comprendano aree per dotazioni urbanistiche.

L'**indice territoriale massimo** (IT2) definisce l'edificabilità massima realizzabile sui medesimi ambiti a seguito di trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altre aree urbanistiche, fermo restando il rispetto dell'indice fondiario.

L'**indice fondiario** (IF) stabilisce la massima concentrazione edilizia raggiungibile sulla superficie fondiaria; non esprime pertanto il diritto edificatorio assegnato al suolo, ma rappresenta esclusivamente una soglia limite di densità insediativa che, negli interventi diretti, deve essere verificata sui singoli lotti, e, in sede di strumento esecutivo, con riferimento alla superficie fondiaria complessiva del SUE.

11 | 2 |

L'**utilizzo degli indici** di edificabilità corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successivo intervento sulla superficie stessa, teso a riutilizzarne la capacità edificatoria già attuata, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, gli indici di edificabilità, territoriale e fondiario, e il rapporto di copertura previsti dalle presenti norme.

11 | 3 |

Il **trasferimento della capacità edificatoria**, avulsa dal fondo che la esprime o derivante dalla demolizione di un edificio esistente, quando avvenga tra proprietà diverse, è effettuato con atto pubblico registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2643, comma 1, n.2 bis) del Codice Civile, nell'osservanza di tutte le seguenti disposizioni:

- a) è titolare della relativa capacità edificatoria il proprietario di un edificio, o di un fondo edificabile dotato di indice territoriale, o di un fondo destinato a usi pubblici al quale il PRG attribuisca, in regime perequativo, una potenzialità edificatoria trasferibile;
- b) è abilitato a cedere la capacità edificatoria il soggetto di cui alla lettera a) che si trovi in una delle seguenti condizioni:
 - 1) possa demolire l'edificio di sua proprietà previo accertamento della sua legittima consistenza;
 - 2) possa utilizzare autonomamente il proprio fondo edificabile, senza vincolo di previa pianificazione esecutiva in comunione con altri proprietari;
 - 3) possa utilizzare il proprio fondo edificabile subordinatamente all'approvazione di un SUE in comunione con altri proprietari e tutti questi gli consentano di cedere autonomamente la propria quota di capacità edificatoria;
 - 4) abbia dismesso al Comune l'area destinata dal PRG a usi pubblici e generatrice della capacità edificatoria;
- c) la capacità edificatoria ceduta ai sensi della lettera b) può atterrare, e cioè essere utilizzata, su un fondo diverso da quello che l'ha generata, alle seguenti condizioni:
 - 1) la destinazione urbanistica della capacità edificatoria trasferita deve essere omogenea a quella ammessa per l'area di atterraggio, con riferimento alle sottoclassi dell'articolo 4 delle presenti NDA; qualora venga trasferita la SL derivante dalla demolizione di un fabbricato, la stessa deve essere compatibile con le destinazioni ammesse tanto sull'area di decollo quanto su quella di atterraggio;
 - 2) sul sito di atterraggio devono essere rispettati tutti i disposti normativi prescritti per l'area, con particolare riguardo a destinazioni d'uso ammissibili, indice fondiario, indice di copertura e altezza degli edifici;
 - 3) qualora la capacità edificatoria trasferita non derivi da aree dismesse al Comune o dalla demolizione di edifici preesistenti, devono essere reperite o monetizzate, secondo quanto stabilito dalle presenti NDA, anche le aree per standard relative alla capacità edificatoria trasferita;
- d) ogni trasferimento di capacità edificatoria deve essere tempestivamente comunicato al Comune che tiene un

apposito registro informatizzato in cui vengono annotati i trasferimenti di capacità edificatoria e riportati gli ambiti territoriali che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

11 | 4 |

I trasferimenti di capacità edificatoria per la costruzione delle **residenze rurali** non soggiacciono alle disposizioni del presente articolo e sono disciplinati dalle norme specifiche delle aree agricole.



ARTICOLO 12

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

12|1|

Il PRG persegue la finalità di incrementare la dotazione di aree adibite a funzioni pubbliche, attraverso la loro acquisizione al patrimonio comunale o l'assoggettamento all'uso sociale. Per il raggiungimento di tale obiettivo sono definite, e disciplinate nel presente articolo, le seguenti **modalità di acquisizione** dei suoli destinati a infrastrutture e servizi:

- a) cessione, assoggettamento o monetizzazione obbligatori;
- b) cessione volontaria in regime perequativo;
- c) acquisizione onerosa ed esproprio.

12|2|

I seguenti interventi edilizi determinano incremento di carico urbanistico e devono ordinariamente contribuire alla **dotazione di aree per standard** ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/1977, fatto salvo quanto prescritto dalle norme specifiche di area (**PARTE SECONDA**  delle presenti NDA):

- a) gli interventi di nuova costruzione comportanti realizzazione di nuova SL, compresi quelli di ampliamento igienico funzionale ed esclusi quelli di integrazione pertinenziale;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con riuso di fabbricati e vani accessori esistenti per destinazioni ammesse dalle norme di area;
- c) i cambi di destinazione d'uso, secondo quanto precisato al comma 3 e fatti salvi i disposti dell'articolo 23 ter del DPR 380/2001;
- d) gli interventi disciplinati da leggi speciali che prevedano espressamente il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi.

L'obbligo di soddisfare il fabbisogno di standard deve essere assolto nell'ambito delle convenzioni o degli atti d'impegno a corredo dei SUE o dei permessi di costruire, salvo il caso in cui il reperimento delle aree sia sostituito dalla loro monetizzazione, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977.

12|3|

L'**incremento di carico urbanistico** è parametrato all'entità e alla destinazione dei nuovi insediamenti e al conseguente fabbisogno addizionale di aree per servizi e infrastrutture; in particolare, nei casi di cui al comma 2:

- a) le destinazioni residenziali generano un fabbisogno di standard pari ad almeno 25 mq per abitante insediabile, da calcolarsi con indice capitaro di 30 mq di SL per abitante;
- b) le destinazioni esclusivamente produttive generano un fabbisogno di standard pari ad almeno il 20% della superficie territoriale nelle aree NP e di almeno il 10% della superficie fondiaria impegnata dal nuovo intervento nelle altre aree;
- c) le destinazioni ricettive, direzionali, commerciali e le parti aperte al pubblico delle destinazioni artigianali generano un fabbisogno di standard pari ad almeno il 100% della SL nelle aree NC e di almeno l'80% della SL nelle altre aree, fatte salve maggiori dotazioni richieste ai sensi della **PARTE PRIMA / SEZIONE X**  delle presenti NDA;
- d) per gli ampliamenti e i cambi di destinazioni d'uso che determinano incremento di carico urbanistico ai sensi del comma 2, il fabbisogno di standard è calcolato solo con riferimento all'eventuale incremento rispetto alla consistenza edilizia e alla destinazione preesistenti, da accertarsi ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999, considerando virtualmente soddisfatti i fabbisogni pregressi relativi allo stato di fatto e alle quote di SL non rilevanti ai fini dell'incremento di carico urbanistico ai sensi del comma 2.

Sono fatte comunque salve le quantità stabilite dalle norme specifiche per singoli ambiti di intervento, qualora prescrivano dotazioni maggiori rispetto a quelle del presente comma.

12|4|

Tutte le aree di proprietà privata per le quali è prevista dal PRG la cessione al Comune sono dotate di capacità edificatoria trasferibile, variamente dimensionata dalle norme specifiche, in relazione allo stato di fatto e di diritto delle aree, tenendo conto dell'ubicazione, della potenziale idoneità all'utilizzo urbanistico, della classificazione

loro attribuita dalla pianificazione previgente.

Tali aree, con riferimento ai disposti dell'articolo 8, comma 3 , e dell'articolo 11, comma 3 , possono essere aggregate ad altre destinate all'edificazione, trasferendo su di esse la propria capacità edificatoria, nell'ambito di interventi convenzionati unitari, oppure possono essere direttamente cedute al Comune dal proprietario al quale è riconosciuta la disponibilità della relativa capacità edificatoria trasferibile.

Al fine di evitare un'acquisizione frammentaria degli ambiti destinati dal PRG a infrastrutture e servizi pubblici, il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera b), del DLGS 267/1990 e in coerenza con gli obiettivi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera g), della LR 56/1977, può programmare l'attuazione di tali ambiti secondo criteri di priorità, anche facendo ricorso a strumenti di incentivazione economica di propria competenza.

12 | 5 |

Le aree di cui al comma 4 sono altresì gravate di vincolo espropriativo ai sensi dell'articolo 9 del DPR 327/2001, che consente al Comune di acquisirle forzosamente, secondo le procedure di legge, al fine di realizzare le opere pubbliche previste dal PRG. A seguito della decadenza dei vincoli espropriativi si applicano i disposti dell'articolo 101  delle presenti NDA.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE I

NORME GENERALI

TITOLO IV

DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA



ARTICOLO 13

REQUISITI BASILARI DI INSEDIABILITÀ

13|1|

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione da adibire alla stabile permanenza umana, ai fini residenziali o lavorativi, può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del soggetto attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione del contributo di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001 non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

13|2|

Ai fini del precedente comma 1, **si considerano aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso all'ambito pertinenziale degli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio** dimensionati secondo le norme pertinenti alle diverse situazioni insediative;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- d) impianto pubblico di **fognatura** con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a metri 100,00.

13|3|

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, **gli edifici oggetto di permesso** di nuova costruzione devono in ogni caso avere adeguato accesso al sistema viario secondo i criteri di cui al comma 4 seguente, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) del comma 2. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza o alla certificazione abilitativa edilizia.

13|4|

Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento alle strade veicolari di pubblico transito. Qualora non vi sia contiguità diretta tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all'ambito pertinenziale dei costruendi edifici, il collegamento deve essere assicurato da strade private di larghezza pari ad almeno 5,00 metri, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione. Sono comunque ammesse sezioni inferiori per gli accessi agli insediamenti in area agricola, o al servizio di una singola unità abitativa, o qualora sia documentata la presenza di ostacoli tali da impedire il raggiungimento della larghezza di 5,00 metri. In tali casi l'idoneità funzionale della viabilità (comunque di sezione non inferiore a metri 3,00) deve essere certificata da tecnico competente, con specifico riguardo alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

13|5|

Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi a quanto indicato sul sito informatico del Comune con riferimento alla gestione telematica delle pratiche edilizie e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati.

La modifica di tali tipologie e materiali, ove espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

13|6|

I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici, sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**. In sede istruttoria il Comune è tenuto a verificare il rispetto di tali diritti nei limiti di quanto sia evidente e pubblicamente noto, attenendosi, per il resto, alle attestazioni dal richiedente e, ove necessario, subordinando l'abilitazione degli interventi all'assenso reso da chi acconsente alla riduzione dei propri diritti, mediante atto idoneo ad essere trascritto nei registri immobiliari.

**ARTICOLO 14****INCENTIVI SPECIFICI PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE COLLETTIVO**14 | **1** |

Al fine di incentivare la flessibilità funzionale e la qualità abitativa degli edifici plurifamiliari, intendendosi come tali le residenze condominiali composte da più di due unità abitative, sono attribuite a tali edifici specifiche dotazioni premiali di SL, destinate a migliorarne l'adattabilità rispetto alle mutevoli esigenze delle famiglie residenti. Gli incentivi, più dettagliatamente disciplinati nei successivi commi, sono orientati al soddisfacimento delle seguenti necessità:

- possibilità di ampliamento delle singole unità residenziali per far fronte a sopravvenute esigenze di maggiori spazi abitativi, secondo i disposti del comma 2;
- disponibilità di locali e spazi attrezzati di proprietà comune, ex articolo 1117 del Codice Civile, per usi collettivi o condivisi, secondo i disposti del comma 3;

Stante la natura condominiale degli immobili beneficiari delle premialità previste dal presente articolo, l'attuazione dei relativi interventi è soggetta alle disposizioni del Libro terzo, Titolo VII, Capo II, del Codice Civile.

14 | **2** |

Alle singole unità abitative di cui al comma 1, legittimamente esistenti da almeno cinque anni, è concessa una quantità di SL aggiuntiva dimensionata dalle norme specifiche delle singole zone urbanistiche, alle quali si rinvia per quanto riguarda i criteri compositivi da rispettare nella progettazione degli ampliamenti. Qualora l'ampliamento interessi le parti comuni degli edifici condominiali e non venga abilitato contemporaneamente per tutte le unità abitative, l'istanza di permesso presentata dai soggetti richiedenti e formalmente assentita dal condominio deve essere corredata da rappresentazioni grafiche idonee a documentare compiutamente l'inserimento dell'intervento in progetto nel complesso condominiale, eventualmente prefigurando la possibile futura esecuzione di analoghi ampliamenti delle altre unità abitative.

14 | **3** |

In ampliamento degli edifici esistenti o come nuova costruzione all'interno delle aree condominiali, fatti comunque salvi i vincoli stabiliti dalle norme specifiche delle singole zone, è consentita la realizzazione di locali e spazi attrezzati di uso comune, da adibire a destinazioni aggregative, ricreative, o comunque sussidiarie alle funzioni residenziali o lavorative insediate nelle singole unità abitative. La SL massima dei locali non può superare il 10% della potenzialità edificatoria ammessa dal PRG in applicazione di IT1, con un minimo comunque consentito di mq 100 per ogni condominio, nel rispetto del rapporto di copertura.



ARTICOLO 15

PARCHEGGI PRIVATI

15|1|

Nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione con incremento di SL, qualora eccedenti i 50 mq di SL, oltre che di aumento delle unità abitative, terziarie o produttive esistenti, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato nell'ambito pertinenziale (come definito all'articolo 5, lettera mm) , sopra o sotto suolo, o all'interno di fabbricati, nel rispetto delle seguenti quantità minime:

- a) per la destinazione **residenziale e turistico-ricettiva** (r e t dell'articolo 4 ): 1 mq/3 mq di SL, con un minimo di mq 15 per unità abitativa o stanza di albergo;
- b) per la destinazione **terziaria** (c, d e s dell'articolo 4 ): 1 mq/2 mq di SL adibita alla stabile presenza degli addetti o della clientela; 1 mq/5 mq di SL a uso espositivo; 1 mq/10 mq di SL a magazzino;
- c) per la destinazione **produttiva** (p dell'articolo 4 ): 1 mq/2 mq di SL degli uffici, dei locali adibiti alla vendita o alla prestazione di servizi al pubblico; 1 mq/5 mq di SL dei reparti produttivi; 1 mq/20 di SL dei magazzini; l'azienda deve comunque garantire almeno 1,2 posti auto per ciascun addetto.

Le dotazioni di cui sopra, per interventi di ampliamento o cambio di destinazione d'uso, sono da calcolarsi in relazione ai soli incrementi di SL e al differenziale di fabbisogno eventualmente determinato dalla nuova destinazione d'uso; nel caso di frazionamenti dai quali consegua un aumento del numero di unità immobiliari, il reperimento dei parcheggi è dovuto solo per le unità aggiuntive, considerando come originaria quella di maggiori dimensioni. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso sono comunque fatti salvi i disposti dell'articolo 23 ter del DPR 380/2001.

Le superfici a parcheggio di cui al presente comma sono comprensive degli stalli di sosta e delle aree di manovra, fermo restando che la capacità di parcheggio deve essere pari ad almeno un posto auto per ogni 26 mq.

15|2|

Nelle aree di completamento e nuovo impianto, i parcheggi di cui al comma 1 devono essere progettati in modo che **almeno 1 posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni 100 mq di SL adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici, entro o fuori dalla recinzione, eventualmente anche sul suolo privato antistante il cancello carraio**. Su tali aree, limitatamente alla superficie degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto dell'RC prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni.

15|3|

Nei tessuti edificati classificati come **Centro Storico, Centri Storici Minori, Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici e Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano**, il reperimento dei parcheggi privati è dovuto solo per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione attuata con integrale demolizione e ricostruzione.

15|4|

In ogni caso, ove non sia possibile ricavare adeguati spazi di sosta all'interno dell'ambito pertinenziale è ammesso reperire o realizzare i parcheggi privati in altre aree, ubicate alla distanza pedonale massima di m 300, anche di classificazione urbanistica non omogenea a quella generatrice del fabbisogno, purché nel rispetto degli indici di permeabilità prescritti.

15|5|

I parcheggi privati di cui al presente articolo non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse; ne è altresì consentita la gestione a pagamento, nel rispetto delle norme di settore per tale attività economica.



ARTICOLO 16

DISTANZE TRA I FABBRICATI

16 | 1 |

Negli ambiti **CS**, **CM**, **TS**, classificati come zone A di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, con interventi di ristrutturazione edilizia, non è ammesso ridurre le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi, ove già siano inferiori a 3,00 m tra pareti non finestrate e a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

16 | 2 |

Nelle zone di cui al comma precedente, per interventi di ampliamento igienico funzionale in sopraelevazione, è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti solo qualora tra le pareti confrontanti siano interposte strade pubbliche o di uso pubblico o la sopraelevazione sia eseguita in forza di norme di "piano casa" ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione, con riferimento ai disposti dell'articolo 2 bis, comma 1 ter, del DPR 380/2001. Ove non ricorrano tali condizioni e comunque per tutti gli altri interventi di nuova costruzione è prescritto un distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti.

16 | 3 |

Nelle zone diverse da quelle elencate al comma 1, ad esclusione delle aree **LC** e **NR**, per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti pari a metri 10,00. Le distanze per la ricostruzione dei fabbricati, se già minori di m 10,00, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome preesistenti; agli eventuali ampliamenti fuori sagoma, fatti salvi quelli eseguiti in forza di norme di "piano casa" ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione con riferimento ai disposti dell'articolo 2 bis, comma 1 ter, del DPR 380/2001, si applicano le distanze di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968.

16 | 4 |

Nelle zone **LC** e **NR**, per interventi di nuova costruzione, è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00.

16 | 5 |

In **deroga** alle norme dei commi precedenti, la distanza ortogonale tra pareti finestrate e pareti antistanti è riducibile a m 5,00:

- a) nel caso di gruppi di edifici che costituiscano oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plano-volumetriche;
- b) all'interno di una stessa unità abitativa costituita da corpi di fabbrica collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia;
- c) nei confronti di muri di contenimento terra o pareti fuori terra di fabbricati interrati, di altezza non superiore a m 3,00 misurata a partire dalla linea di spiccato della frontistante parete finestrata della medesima proprietà;
- d) nei confronti di ascensori, rampe o altre sovrastrutture indispensabili al superamento delle barriere architettoniche.

16 | 6 |

Le pareti non finestrate, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di 3,00 metri, ai sensi dell'articolo 873 del Codice Civile.

16 | 7 |

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** delle presenti NDA.



ARTICOLO 17

DISTANZE DAI CONFINI

17|1|

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti, compresi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, devono osservare una distanza minima dal confine di proprietà pari a:

- a) m 5,00 per interventi in aree diverse dalle LC e NR;
- b) metà dell'altezza del fronte prospiciente il confine, con un minimo di m 5,00, per interventi in aree LC e NR.

Sono fatte salve le eccezioni previste dal comma 2 e la possibilità, sempre ammessa, di costruire in unione o aderenza al fabbricato del vicino nei termini disciplinati dagli articoli 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile.

17|2|

Sono ammesse **distanze inferiori** a quelle prescritte dal comma 1 nei seguenti casi:

- a) atto pubblico di accordo tra confinanti, salva l'osservanza dei distacchi da pareti finestrate di cui all'articolo 16  delle presenti NDA;
- b) edificazione in ambiti pianificati con SUE, per quanto riguarda i soli confini interni;
- c) inspessimento dell'involucro esterno dei fabbricati esistenti per quanto ammesso dalla legislazione vigente ai fini dell'efficientamento energetico o sismico;
- d) realizzazione di ascensori, rampe o altre sovrastrutture indispensabili al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- e) demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la sagoma della porzione di fabbricato preesistente compresa entro la distanza di m 5,00 dal confine;
- f) sopraelevazione a confine secondo i disposti del comma 3;
- g) esecuzione di rilevati artificiali, secondo i disposti del comma 4;
- h) costruzione di muri e opere di contenimento terra, secondo i disposti del comma 5;
- i) realizzazione di sbancamenti e locali interrati;
- j) costruzione di fabbricati accessori secondo le prescrizioni della PARTI PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V .

17|3|

Salva l'osservanza dei tipi di intervento ammessi e dei distacchi dalle pareti finestrate, è consentito innalzare gli edifici esistenti sulla linea di confine, purché sia mantenuta l'aderenza al confine anche per la parte in sopraelevazione, che deve essere priva di vedute dirette verso il fondo limitrofo. L'eventuale apertura di vedute o la sopraelevazione a distanze dal confine comprese tra m 0,00 e m 5,00 è subordinata all'assenso del confinante reso mediante atto idoneo ad essere trascritto nei registri immobiliari.

17|4|

I **rilevamenti artificiali** del terreno, salvo diverso accordo stipulato tra i confinanti, devono rispettare le seguenti distanze dalla linea di confine:

- a) entro la distanza di m 1,50 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 0,30;
- b) entro la distanza di m 5,00 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 1,00.

In ogni caso i rilevamenti artificiali del terreno sono computati nell'altezza del fronte fabbricato.

Il contenimento di scarpate con pendenza naturale superiore al 100% è da considerare come intervento necessario al sostegno del pendio e può essere realizzato con muri od opere di ingegneria naturalistica senza rispettare gli arretramenti di cui sopra, anche qualora, a tergo delle strutture di contenimento, fossero eseguiti riporti di altezza superiore a quelle massime consentite per i rilevamenti artificiali.

17|5|

I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE I

NORME GENERALI

TITOLO V

COSTRUZIONI ACCESSORIE E

USI DEL SUOLO NON EDIFICATORI



ARTICOLO 18

DEFINIZIONE DELLE STRUTTURE ACCESSORIE

18|1|

Si definiscono **strutture accessorie** i fabbricati funzionalmente connessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, per attività economiche o di servizio, come descritti ai successivi [articoli 19](#), [20](#), [21](#), [22](#) e [23](#).

Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche di cui alla **PARTE SECONDA** delle presenti NDA, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

18|2|

Con riferimento ai disposti dell'[articolo 3, comma 1, lettera e.6\)](#), del DPR 380/2001, la realizzazione delle strutture accessorie è attività di **nuova costruzione** ed è abilitata con permesso di costruire ad eccezione dei seguenti casi:

- a) rientrano nell'attività edilizia libera gli interventi pertinenziali di cui all'[articolo 23](#) oltre a tutti quelli elencati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "glossario dell'edilizia libera", ai sensi dell'[articolo 1, comma 2 del DLGS 222/2016](#) e a ogni altro intervento ad essi analogo e assimilabile;
- b) sono realizzabili con SCIA, nei limiti stabiliti dalle norme di area, tutte le strutture di cui ai successivi [articoli 19](#), [20](#), [21](#) e [22](#) che abbiano superficie accessoria (SA, come definita all'[articolo 15 del REC](#)) non superiore al 20% della superficie lorda (SL, come definita all'[articolo 13 del REC](#)) dell'edificio principale al quale sono complementari, a prescindere dalla preesistenza di altre analoghe costruzioni;
- c) sono realizzabili con SCIA le autorimesse interrato di cui all'[articolo 9 della L. 122/1989](#), anche qualora la loro SA superi il 20% della SL dell'edificio al quale sono asserviti.

18|3|

Le strutture accessorie non possono essere adibite a **utilizzi diversi** da quelli previsti nel titolo abilitativo; tale prescrizione d'uso deve essere riportata nel titolo medesimo, di cui costituisce parte integrante ed è modificabile solo con il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, ove ammissibile.

18|4|

Tutte le strutture regolate dal presente titolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono e concorrere alla sua qualificazione; ove ciò non sia possibile, devono essere collocati in posizione defilata, limitandone la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del [REC](#).



ARTICOLO 19

FABBRICATI INTERRATI

19|1|

Sono definiti interrati i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso che non superi per più di 80 cm quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno il 50% contro terra.

19|2|

I fabbricati interrati, comprensivi dei muri perimetrali, sono esclusi dal computo della superficie lorda quando sono destinati a usi che li qualificano come superfici accessorie; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali, delle prescrizioni idraulico-geologiche e dell'indice di permeabilità del suolo. Sono invece subordinati al rispetto di indici e parametri edificatori, compreso l'IC, qualora siano adibiti a depositi o locali operativi di attività economiche.

19|3|

La costruzione di fabbricati interrati è in particolare subordinata al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi, ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito;
- b) per le parti sottostanti al piano del terreno naturale non sono prescritti distacchi minimi da fabbricati e confini, salvi i casi di cui alla lettera c), mentre, per le parti emergenti dal piano del terreno naturale, si applicano le norme relative ai bassi fabbricati, di cui all'articolo 20, comma 3  delle presenti NDA;
- c) il progetto deve essere corredato da specifico studio geologico tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento, la sua compatibilità con gli elementi di pericolosità definiti dalla Carta di Sintesi e l'assenza di effetti penalizzanti per l'assetto idrogeologico locale e per la sicurezza geologica e strutturale degli insediamenti circostanti l'area di intervento, stabilendo eventuali distanze di sicurezza da confini e fabbricati di terzi.



ARTICOLO 20

BASSI FABBRICATI

20 | 1 |

I bassi fabbricati sono le costruzioni fuori terra chiuse sull'intera superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:
 - non superiore a m 3,00;
- b) altezza massima al punto più alto del tetto:
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00;
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.
- c) ubicazione isolata o aderente all'edificio principale ma senza collegamento diretto dall'interno del medesimo.

20 | 2 |

I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'articolo 6, comma 5  delle NDA.

20 | 3 |

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze:

- a) per i bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito:
 - i fronti di altezza superiore a m 3,00 sono soggetti alle distanze dalle pareti finestrate come disciplinate dall'articolo 16 per i normali fabbricati; per i fronti fino a m 3,00 è ammessa una distanza inferiore, fino al minimo di m 5,00, solo nell'ambito della medesima proprietà;
 - dagli spazi pubblici, dalle strade interne ai centri abitati di cui all'articolo 4 del DLGS 285/1992 e da quelle interne o limitrofe alle zone o ambiti perimetrati esterni ai centri abitati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, i fronti dei bassi fabbricati di altezza fino a m 3,00 devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a m 3,00 e quelli esterni ai centri abitati in zone che il PRG non classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati, derogabili solo in caso di allineamenti preesistenti a minore distanza e fatte comunque salve le disposizioni dell'articolo 86 del REC, per gli accessi carrai da strada pubblica;
 - dai confini di proprietà private sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dall'articolo 17  solo in presenza di assenso dei confinanti o nel caso di costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti;
- b) per i bassi fabbricati destinati a ricovero animali:
 - m 10,00 da edifici abitativi, non derogabili con assenso di terzi e neppure all'interno della medesima proprietà;
 - m 5,00 da fabbricati accessori, con possibilità di costruire a minor distanza subordinatamente all'assenso del confinante;
 - m 10,00 dai confini privati derogabili con assenso del confinante;
 - distanze dalle strade pari a quelle prescritte per le costruzioni.



ARTICOLO 21

PORTICATI E TETTOIE A SERVIZIO DI EDIFICI RESIDENZIALI

21 | 1 |

I porticati e le tettoie, come definiti agli articoli 39 e 41 del REC, sono realizzabili nel rispetto dei parametri stabiliti dalle norme specifiche di area.

21 | 2 |

Le strutture ammesse dalle norme specifiche di area con intervento di integrazione pertinenziale in eccedenza al rapporto di copertura possono essere adibite unicamente alla fruizione protetta di spazi pertinenziali oppure al ricovero di autoveicoli, materiali, attrezzature e animali da cortile e devono verificare le seguenti caratteristiche:

a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:

- non superiore a m 3,00;

b) altezza massima al punto più alto del tetto:

- per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00;

- per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.

21 | 3 |

La costruzione di porticati e tettoie deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui all'articolo 20  delle presenti NDA.



ARTICOLO 22

TETTOIE A SERVIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

22 | 1 |

Le tettoie, come definite all'articolo 41 del REC, sono realizzabili nel rispetto dei parametri stabiliti dalle norme specifiche di area.

22 | 2 |

Le strutture ammesse dalle norme specifiche di area con intervento di integrazione pertinenziale in eccedenza al rapporto di copertura sono utilizzabili unicamente come strutture per la protezione di merci, automezzi, attrezzature e impianti nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali, industriali o commerciali e devono verificare le seguenti caratteristiche:

a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:

– non superiore a m 3,00;

b) altezza massima al punto più alto del tetto:

– per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00;

– per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.

Eventuali maggiori altezze indispensabili per consentire la copertura di impianti possono essere concesse in deroga dal Consiglio Comunale.

22 | 3 |

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze minime:

a) dalle pareti non finestrate: m 3,00 o in aderenza;

b) dalle pareti finestrate dei fabbricati produttivi ai quali sono asservite: m 5,00 o in aderenza;

c) dalle pareti finestrate di edifici esterni all'ambito aziendale: m 10,00;

d) dalle strade: le medesime distanze prescritte per i normali fabbricati.

**ARTICOLO 23****INTERVENTI PERTINENZIALI****23 | 1 |**

Con riferimento ai disposti dell'articolo 3, comma 1, lettera e.6) e dell'articolo 6, comma 1, lettera e-quinqües), del DPR 380/2001, si configurano come "pertinenziali" le seguenti opere di modesta consistenza, prive di autonoma destinazione e che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico:

- a) serre mobili stagionali;
- b) arredi delle aree pertinenziali;
- c) capanni per gli attrezzi;
- d) aree ludiche senza fini di lucro;
- e) tendoni retrattili a soffietto.

23 | 2 |

Le opere di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 sono disciplinate dall'articolo 130 del REC "Disposizioni relative alle aree di pertinenza".

Ove tali opere siano di dimensioni superiori a quelle ammesse come edilizia libera, costituiscono trasformazioni del suolo rilevanti dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e sono perciò realizzabili con permesso di costruire, nel rispetto dei pertinenti articoli del presente titolo.

23 | 3 |

Nelle aree ludiche senza fini di lucro di cui alla lettera d) del comma 1 sono compresi, oltre a installazioni ricreative e attrezzature sportive di modeste dimensioni, anche i campi da gioco scoperti su fondo drenante e le piscine smontabili; sono realizzabili con SCIA, nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica, i campi da gioco su fondo impermeabile e le piscine scoperte con volume interno della vasca non superiore al 20% del volume del fabbricato di cui sono pertinenza, mentre necessitano del permesso di costruire le piscine di maggiori dimensioni; la copertura di campi da gioco e piscine, sempre sottoposta a permesso di costruire, è ammissibile nel rispetto del rapporto di copertura, dell'altezza massima, delle distanze e delle prescrizioni paesaggistiche stabilite per le relative aree urbanistiche.

23 | 4 |

I tendoni retrattili a soffietto di cui alla lettera e) del comma 1 possono essere installati nelle aree scoperte pertinenti alle attività economiche per la copertura occasionale delle aree di carico e scarico, a condizione che l'ingombro planimetrico della struttura chiusa non ecceda il 5% della superficie coperta cumulata dell'intero stabilimento e che tali tendoni non siano adibiti a copertura permanente di depositi e aree di lavorazione.



ARTICOLO 24

DEPOSITI ALL'APERTO

24 | 1 |

Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive in cataste o cumuli di altezza non superiore a m 5,00; nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili (secondo i disposti dell'[articolo 71](#)  e le specifiche di cui all'[Allegato A1](#) ).

24 | 2 |

I **prodotti ingombranti destinati alla vendita**, ivi compresi gli automezzi, possono essere collocati nei piazzali dei relativi esercizi commerciali, configurandosi come depositi se l'area occupata è accessibile esclusivamente agli addetti, o come esposizioni se l'area è liberamente visitabile dalla clientela. Gli spazi aperti adibiti a deposito o esposizione devono essere contemplati come tali nel titolo abilitativo dell'esercizio commerciale, che deve pertanto disciplinarne anche il corretto inserimento ambientale, con facoltà di prescrivere ogni necessario accorgimento per salvaguardare la qualità del paesaggio.

24 | 3 |

In area agricola non sono consentiti depositi di materiali non connessi con l'attività agricola. È unicamente consentito, a titolo temporaneo, l'accatastamento di **legname tranciato** e di **terreno vegetale** (con esclusione di altri materiali inerti), previa comunicazione al Comune, che può inibire il deposito qualora lo ritenga motivatamente pregiudizievole per la sicurezza e il decoro. Gli accumuli di cui alla presente norma devono comunque rispettare le distanze da strade, fabbricati e confini previste per gli edifici.

24 | 4 |

I **piccoli depositi di legname** legati al consumo domestico, di volume non superiore a 15 mc per ogni unità abitativa, sono ammessi nell'ambito pertinenziale delle residenze, senza necessitare di comunicazioni o titoli abilitativi.

24 | 5 |

I depositi temporanei di **terre e rocce da scavo** sono disciplinati dalla normativa di settore ([DPR 120/2017](#)).

24 | 6 |

L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione (secondo i disposti dell'[articolo 71](#)  e le specifiche di cui all'[Allegato A1](#) ).

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE II

VINCOLI RICOGNITIVI

TITOLO I

GENERALITÀ



ARTICOLO 25

NATURA DEI VINCOLI RICOGNITIVI

25 | 1 |

I vincoli di cui alla presente SEZIONE **discendono da disposizioni di tutela sopraordinate** al PRG; pertanto la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative, e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti.

Eventuali modifiche della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente e immediatamente sul PRG, che sarà pertanto adeguato in occasione di successive varianti, ai soli fini del coordinamento documentale con le disposizioni sopravvenute.

25 | 2 |

I vincoli di cui al comma 1 **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli e delle costruzioni, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico, da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001. Negli articoli della presente SEZIONE sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale.

25 | 3 |

I vincoli definiti dalla presente SEZIONE, con riferimento a distanze geometriche da infrastrutture o altri elementi territoriali e ambientali, sono rappresentati nella cartografia di PRG.

25 | 4 |

La rappresentazione cartografica delle fasce derivanti dall'applicazione di criteri geometrici (cfr. successivi articoli 26 , 28 , 34 , 35 , 36 , 37 , 38 , 39 , 40 , 41  e 43  delle presenti NDA), ferma restando l'indicazione della loro profondità, ha carattere indicativo e non topograficamente perentorio; pertanto la loro esatta definizione planimetrica deve essere di volta in volta verificata, in sede abilitativa degli interventi edilizi, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale localizzazione del limite della fascia di vincolo, senza che eventuali discrepanze, rispetto al disegno di Piano, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE II

VINCOLI RICOGNITIVI

TITOLO II

VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI



ARTICOLO 26

CORSI D'ACQUA E RELATIVE SPONDE (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.c)

26|1|

Interessano il territorio comunale gli ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del DLGS 42/2004 riferiti ai seguenti corpi idrici:

- **Fiume Po** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **1**);
- **Rio del Pertengo** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **16**);
- **Torrente Malone** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **298**);
- **Torrente Bendola** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **299**);
- **Torrente Malonetto** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **300**);
- **Torrente Orco** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **316**);
- **Gora di Chivasso** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **369**);
- **Rio Orchetto** (numero d'ordine in RD 1775/1933: **372**);

e coincidenti con le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo degli interventi edificatori o di trasformazione del suolo attraverso il processo autorizzativo di cui al successivo comma 3.

26|2|

Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio; pertanto, la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione delle sponde fluviali, in applicazione dei disposti dell'Allegato C alle NDA del PPR, senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

26|3|

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 14, comma 11 delle NDA del PPR e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS 42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008.



ARTICOLO 27

SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO

(DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.f)

27 | 1 |

La cartografia di Piano riporta il perimetro degli ambiti di tutela costituenti il **Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po**, istituito con LR n.28 del 17/4/1990 e s.m.i. e vincolato ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f) del DLGS 42/2004; ricadono entro tale areale le seguenti componenti:

- a) la porzione del **Parco Naturale del Po Piemontese** (istituito con LR n.11 del 27/3/2019) ricadente entro il territorio comunale; tale perimetro, riferito prima dell'istituzione del Parco alla *Riserva Naturale della Confluenza dell'Orco e del Malone*, coincide con quello SIC/ZSC - ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-Malone" di cui al seguente articolo 33 ;
- b) le relative **aree contigue**, introdotte nel panorama legislativo nazionale con l'articolo 32 della L 394/1991 e recepite a livello regionale con l'articolo 6 della LR 19/2009 e s.m.i.

27 | 2 |

Entro gli ambiti di cui al precedente comma 1, ogni trasformazione urbanistica soggetta a concessione o autorizzazione, inclusa quella paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS 42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di Gestione, e vincolata al rispetto delle norme definite dal Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po, approvato con DCR n.982-4328 del 8/3/1995, riconfermato con DCR n.243-17401 del 30/5/2002 e vigente ai sensi del comma 12, articolo 6 della LR 19/2009.



ARTICOLO 28

TERRITORI COPERTI DA BOSCHI (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.g)**28|1|**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004 i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

28|2|

L'individuazione cartografica dei territori di cui al comma precedente, come riportata sulle tavole di PRG, è desunta in via principale dalla Carta Forestale Regionale 2016 e ulteriormente affinata con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 3 della LR 4/2009 (con le precisazioni recata dal Regolamento Regionale 4 agosto 2023, n.6/R) e agli articoli 4 e 5 del DLGS 34/2018; in relazione alla dinamicità del bene, tali disposizioni costituiscono altresì riferimento per l'accertamento del vincolo e il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG non comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

Qualora lo stato di fatto risulti modificato rispetto alla delimitazione riportata sulla cartografia di PRGC, l'individuazione del bosco di cui al presente articolo avviene applicando la definizione contenuta nella normativa statale e regionale vigente.

28|3|

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui al Capo IV della LR 4/2009, all'articolo 16, commi 12 e 13 delle NDA del PPR e di ulteriori disposizioni dettate dalle presenti norme per le singole aree; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS 42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008.

Sono a carico del soggetto che intende operare la trasformazione del bosco tutti i necessari interventi di carattere compensativo delle superfici forestali trasformate e di mitigazione degli eventuali impatti paesaggistici; tali interventi devono essere condotti nel rispetto di quanto disposto dalla DGR n.4-3018 del 26/3/2021.

28|4|

La cartografia di Piano evidenzia le porzioni di bosco identificate come "habitat di interesse comunitario", e ricadenti all'interno del perimetro del SIC/ZSC - ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-Malone" (cfr. articolo 33  delle presenti NDA).

Tali ambiti, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, sono soggetti ai vincoli e alle prescrizioni di tutela di cui al DPR n.357 del 8/9/1997 e s.m.i.. Si applicano inoltre entro tali ambiti le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura in Piemonte", approvate dalla Regione Piemonte con DGR n.54-7409 del 7/4/2014 e s.m.i., ai sensi del comma 11, articolo 16 delle norme di PPR.

28|5|

Si richiamano, per quanto applicabili all'attività edilizia e urbanistica, i disposti dell'articolo 10 della L. 353/2000 relativi ai suoli percorsi dal fuoco.



ARTICOLO 29

AREE GRAVATE DA USI CIVICI (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.h)

29|1|

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del DLGS 42/2004 gli ambiti di proprietà comunale, o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività, non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale.

Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

29|2|

Le aree di cui al comma precedente sono riportate nella cartografia di PRG come accertate ai sensi del Regolamento Regionale n.8 del 27/6/2016; ove ricadano in zone urbanistiche destinate dal PRG a servizi pubblici non perdono in ogni caso la loro originaria funzione di bene collettivo e deve essere comunque assicurato agli aventi titolo l'esercizio dei relativi diritti, compatibilmente con la fruizione pubblica prevista dal Piano.

29|3|

Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo:

- L 1766 del 16/6/1927 e suo Regolamento Attuativo (RD n.332 del 26/2/1928);
- Circolare PGR n.20 PRE-PT del 30/12/1991;
- Circolare PGR n.3/FOP del 4/3/1997;
- DGR n.11-1800 del 19/12/2005;
- LR 14/2006, articolo 20 (conciliazioni stragiudiziali in materia di usi civici);
- LR 9/2007, articolo 60 (Delega ai comuni in materia di usi civici) e articolo 61 (Sostituzione dell'articolo 20 della LR 14/2006);
- LR 29/2009 (Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici);
- Regolamento regionale n.8 del 27/6/2016 (Norme di attuazione della LR 29/2009);
- Legge n.168 del 20/11/2017, "Norme in materia di domini collettivi".

29|4|

Ai sensi dell'articolo 3 della L 168/2017, il vincolo di cui al presente articolo permane anche a seguito della liquidazione o del trasferimento degli usi civici, in quanto espressamente apposto per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.



ARTICOLO 30

BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI (DLGS 42/2004, PARTE II)**30 | 1 |**

Sono sottoposti a provvedimento di tutela da Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DLGS 42/2004 (e soggetti alle disposizioni previste dalla Parte II, articoli 10-13 del medesimo Decreto) gli immobili di interesse storico artistico di cui al successivo comma 2.

Tali immobili, in quanto traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura del luogo, sono sottoposti a tutela al fine di:

- impedire interventi che possano distruggerli, deteriorarli o danneggiarli;
- evitare utilizzi non compatibili con il loro carattere storico artistico o tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

30 | 2 |

Il provvedimento di tutela di cui al comma 1 è accertato per i seguenti beni architettonici:

- **Chiesa Parrocchiale di Maria Vergine Assunta** / Capoluogo - Via Torino / Not. Min. 13/4/1910;
- **Ex Convento di San Bernardino** / Capoluogo - Via del Collegio, 5 / DDR n.277 del 24/8/2011;
- **Edificio di abitazione** / Capoluogo - Piazza della Repubblica, 9 / DM 6/6/1960;
- **Torre ottagonale (già Castello dei Marchesi del Monferrato)** / Capoluogo - Via Po / Not. Min 2/2/1946 - DM 16/7/1993;
- **Ex Convento di San Francesco dei Padri Minori Conventuali (ora Asilo Infantile Beato Angelo Carletti)** / Capoluogo - Via Borla, 6 / RR n.14946 del 14/11/1986;
- **Ex Casa Littoria** / Capoluogo - Piazza del Popolo, 4 / DM 9/11/2004;
- **Santuario della Vergine di Loreto, convento e pilone votivo** / Capoluogo - Viale Convento dei Cappuccini / DCR n.61 del 10/4/2018 - rettifica: DCR n.87 del 14/6/2019 - autorizzazione alienazione: DCR n.170 del 13/9/2018;
- **Santuario della Natività di Gesù Bambino e casa annessa** / Frazione di Betlemme - Via 3 Marzo 1966, 44 / DCR n.160 del 1/8/2018 - autorizzazione alienazione: DCR n.114 del 10/7/2019;
- **Chiesa della Presentazione della Beata Vergine Maria ed ex casa del cappellano** / Frazione di Torassi - Via Maestra / DCR n.220 del 14/11/2018 - autorizzazione alienazione: DCR n.115 del 10/7/2019;
- **Asilo Infantile di Castelrosso** / Frazione di Castelrosso - Via Don Giovanni Bosco, 3 / DCR n.405 del 21/10/2016;
- **Complesso ex tenuta sabauda "La Mandria"** / Via Giuseppe Giacinto Bays / DM 31/12/1997.

Tali immobili sono identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo *.

⚠ La banca dati consultabile sul sito SABAP/TO riporta un ulteriore bene, vincolato con DM 2/10/1958 e collocato entro il perimetro del Centro Storico, del quale non è stato possibile precisare la localizzazione. Pertanto, in attesa di ulteriori verifiche, tale bene non è rappresentato sulla cartografia di Piano.

30 | 3 |

Per gli altri edifici di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, il vincolo di tutela di cui al comma 1 sussiste comunque ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del DLGS 42/2004, fino a quando non ne sia accertato l'interesse storico artistico mediante apposita procedura di verifica. A titolo ricognitivo ma non esaustivo si riporta di seguito un elenco di edifici soggetti alla disciplina sopra richiamata:

- **Palazzo Santa Chiara (sede del Municipio, Polizia Municipale e COC)** / Capoluogo - Piazza Generale Carlo Alberto dalla Chiesa, 5;
- **Sede Uffici Anagrafe e SUP** / Capoluogo - Piazza Generale Carlo Alberto dalla Chiesa, 4;
- **Chiesa di Santa Maria degli Angeli** / Capoluogo - Via Torino;
- **Chiesa dei S.S. Giovanni Battista e Marta** / Capoluogo - Via Torino;
- **Palazzo del Lavoro "Luigi Einaudi" (Ex Caserma "Generale Carlo Giordana")** / Capoluogo - Lungo Piazza d'Armi, 6;

- **Fabbricati del Foro Boario (sedi Unire e Gestopark)** / Capoluogo - Piazza Foro Boario;
- **Ex Tribunale (ora sede della Guardia di Finanza)** / Capoluogo - Via Siccardi, 9-11;
- **Istituto Musicale Comunale "Leone Sinigaglia"** / Capoluogo - Via Mazzè, 4;
- **Scuola Primaria e Istituto Comprensivo "Marconi"** / Capoluogo - Via Marconi, 2;
- **Scuola Statale Secondaria di Primo Grado "Demetrio Cosola"** / Capoluogo - Via Marconi, 9;
- **Ex "Casa della Madre e del Bambino" (OMNI)** / Capoluogo - Via Marconi, 11;
- **Scuola Primaria di Boschetto** / Frazione Boschetto - Via San Francesco, 9;
- **Sede ProLoco e alloggi di emergenza comunali** / Frazione Boschetto - Via San Francesco, 11;
- **Chiesa della Madonna del Santo Rosario** / Frazione Pogliani - Via della Chiesa;
- **Chiesa dei Santi Giovanni Battista e Rocco** / Frazione Castelrosso - Piazza dell'Assunta;
- **Chiesa di San Maurizio** / Frazione Montegiove - Via Sant'Isidoro;
- **Chiesa di San Giovanni Evangelista** / Frazione Boschetto - Via Sant'Anna;
- **Chiesa di San Secondo** / Frazione Mosche - Via San Secondo;
- **Chiavica del Canale Cavour** / Capoluogo - Via Gerbido, 23.

Tali immobili sono identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo ✚. A essi si aggiungono, ai sensi dell'articolo 10, comma 4, lettera g) del DLGS 42/2004:

- tutte le vie e piazze interne alle aree classificate dal PRG come **CS** e **CM**;
- i manufatti afferenti alla rete ferroviaria storica di cui all'articolo 139, comma 8  delle presenti NDA, e quelli individuati all'articolo 117 , appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro, in assenza di verifica dell'interesse culturale.

30 | 4 |

Ad eccezione dei casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 21 del DLGS 42/2004, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, ancorché di manutenzione ordinaria, sui beni tutelati per legge o ai sensi della legge, è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi del comma 4 e 5 dell'articolo 21 del Decreto Legislativo citato. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 20 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, tali beni non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Nel rispetto dell'articolo 50 del DLGS 42/2004 non è consentito, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, anche se non esposti alla pubblica vista.

30 | 5 |

Qualsiasi modifica della destinazione d'uso dei beni di cui al presente articolo, ancorché in assenza di opere edilizie, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza competente, e assentita dalla stessa, ai sensi del combinato disposto degli articoli 20, comma 1, e 21, comma 4 del DLGS 42/2004. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere condotte attraverso gestione pubblica o privata, subordinate a concessioni in uso, locazioni o alienazioni di immobili pubblici di interesse culturale normate dagli articoli da 55 a 58 del DLGS 42/2004.

30 | 6 |

I beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro e aventi più di settanta anni, risultano essere sottoposti all'applicazione del regime di tutela della Parte Seconda del Codice, fino al completamento della procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del Codice, e sono di conseguenza da considerarsi assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli articoli 10 e 12 del DLGS 42/2004.

30 | 7 |

In riferimento ai disposti dell'articolo 45 del DLGS 42/2004 inerenti alle prescrizioni di Tutela indiretta, il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Tali eventuali prescrizioni, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47 del Decreto Legislativo di cui sopra, sono da considerarsi immediatamente precettive.

Ai sensi dell'articolo 49 del DLGS 42/2004 il collocamento o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli

edifici e nelle aree tutelati come beni culturali (e lungo le strade site nell'ambito di riferimento o nelle sue prossimità) non devono danneggiarne l'aspetto, il decoro o la pubblica fruizione; tali interventi sono comunque ammessi esclusivamente previa autorizzazione della Soprintendenza competente.

30 | 8 |

Fino ad avvenuta verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12 del Codice, sono da considerarsi soggette alle tutele di cui all'articolo 10, comma 4, lett. g) del DLGS 42/2004 le pubbliche piazze, le vie, le strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico.

30 | 9 |

Per quanto riguarda il trasferimento di immobili pubblici (alienazioni, concessioni, permuta, denunce di trasferimento), occorre richiedere autorizzazione al Ministero attraverso specifica procedura ai sensi degli articoli 55-56-57-58 bis del DLGS 42/2004 o attraverso denuncia ai sensi dell'articolo 59 del medesimo Decreto.

30 | 10 |

Gli elenchi di cui ai precedenti commi 2 e 3 hanno carattere meramente ricognitivo e non esaustivo e definitivo, rendendosi comunque sempre necessaria la consultazione del database pubblicato sul sito istituzionale della Soprintendenza. L'elenco di cui al comma 3, in particolare, è suscettibile di variazione all'esito delle Verifiche di interesse culturale condotte ai sensi degli articoli 10-12 del DLGS 42/2004 cui gli edifici elencati devono essere sottoposti, così come di possibile integrazione al raggiungimento dei requisiti di legge di manufatti al momento non inclusi.



ARTICOLO 31

AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO31 | **1** |

Ai sensi dell'articolo 23, comma 4, delle NDA del PPR, sono individuate, d'intesa con il Ministero della Cultura, le aree a rischio archeologico, tali aree non sono vincolate ai sensi del DLGS 42/2004, tuttavia, essendo caratterizzate da evidenze archeologiche note, è altamente probabile che al loro interno, in occasione di scavi intrapresi per interventi edilizi o infrastrutturali, possano essere intercettate strutture e stratificazioni antiche, con conseguenti danni all'integrità del patrimonio archeologico.

31 | **2** |

Le tavole di PRG riportano l'individuazione planimetrica delle seguenti aree a rischio archeologico:

- a) le testimonianze del territorio centuriato costituite da ambiti circoscritti e da elementi lineari individuati come fasce della larghezza di metri 50, in frazione Boschetto e tra questa e Castelrosso;
- b) il nucleo centrale della città anticamente racchiuso da strutture difensive di epoca medievale/moderna;
- c) i tracciati delle strade storiche tendenti a Ivrea, Torino e Casale, individuati come fasce della larghezza di metri 50, comprensive anche del nuovo sedime stradale, ove non coincidente con quello antico.

31 | **3** |

Fermi restando i disposti dell'articolo 41, comma 4 e dell'Allegato I.8 del DLGS 36/2023, applicabili agli interventi pubblici in tutto il territorio comunale, nelle aree di cui al comma 2, il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento, definirne le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo o sondaggi archeologici preventivi.

Si richiamano, ai sensi dell'articolo 90 del DLGS 42/2004, gli obblighi di denuncia relativi a rinvenimenti fortuiti di beni mobili e immobili di interesse archeologico.



ARTICOLO 32

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DA SALVAGUARDARE (LR 56/1977, art.24)

32 | 1 |

Sono individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 gli ambiti, gli edifici e i manufatti architettonici di pregio storico-artistico e/o paesaggistico che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria, attraverso interventi di recupero formale e valorizzazione fruitiva.

32 | 2 |

Il PRG individua negli elaborati cartografici prescrittivi e riconosce come beni di cui al comma 1, nei termini specificati nella parte seconda delle presenti NDA, immobili e aree compresi nei seguenti ambiti:

- Centro Storico del Capoluogo (CS - [articolo 105](#)  delle presenti NDA);
- Centri Storici Minori (CM - [articolo 106](#)  delle presenti NDA);
- Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici (TS - [articolo 107](#)  delle presenti NDA).

32 | 3 |

Con specifico riferimento all'[articolo 24, comma 1, punto 2\), della LR 56/1977](#) sono identificati (e individuati con apposita simbologia sulla cartografia di PRGC):



i fabbricati di antico impianto e gli elementi di pregio documentario dei complessi rurali evidenziati nella cartografia di PRG e catalogati all'[Unità di Archivio G dell'elaborato C9.2](#)  quali componenti SS34 di cui all'[articolo 25, comma 2, lettera a\) delle norme del PPR](#);



- la stazione ferroviaria di Chivasso, di datazione tardo Ottocentesca;
- la stazione ferroviaria di Castelrosso;
- le case cantoniere e gli ex caselli esistenti lungo le linee ferroviarie;
- la centrale termoelettrica SIP in Via Mezzano (con uno dei suoi edifici di servizio);
- la villa padronale dell'ex Lanificio Gallo, e i suoi fabbricati di guardiana, localizzati all'incrocio tra Via XXIV Maggio e Viale Veneto.

 le facciate di pregio da sottoporre a interventi conservativi (individuate nella cartografia di PRG con linea rossa).

Seppure non riportati nella cartografia di PRG, sono altresì individuate ai sensi del comma 1 le cappelle e i piloni votivi di edificazione precedente al 1945.

La tutela dei valori culturali e paesaggistici deve intendersi sempre riferita anche agli ambiti pertinenziali degli edifici e, nel caso delle facciate, agli spazi interposti tra di esse e la pubblica via.

Le sezioni "norme per la qualità paesaggistica" degli articoli della **PARTE SECONDA**  delle presenti NDA, contengono il dettaglio delle modalità di intervento ammesse su tale patrimonio edilizio.

32 | 4 |

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

32 | 5 |

Per gli immobili elencati al comma 2, qualora sussistano provvedimenti di tutela in forza o ai sensi della [Parte II del Codice](#), gli interventi dovranno in ogni caso essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza competente, ai sensi dell'[articolo 21 del DLGS 42/2004 e s.m.i.](#)



ARTICOLO 33

RETE NATURA 2000

33 | 1 |

La **Rete Natura 2000** è composta da un sistema di ambiti individuati ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e sottoposti a misure di salvaguardia ambientale per la conservazione della biodiversità. Tali aree, riconosciute come Siti di Interesse Comunitario (**SIC**) e Zone Speciali di Conservazione (**ZSC**), o come Zone di Protezione Speciale (**ZPS**), costituiscono i principali elementi strutturali di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione Europea, finalizzata a garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico, tenendo conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali.

33 | 2 |

Il territorio chivassese è interessato da due ambiti facenti parte della Rete Natura 2000, le cui perimetrazioni risultano coincidenti, localizzate al margine sud-ovest del territorio comunale per una superficie di 305,85 ha:

- a) il **SIC/ZSC IT1110018: "Confluenza Po-Orco-Malone"**, istituito nel 1996;
- b) la **ZPS IT1110018: "Confluenza Po-Orco-Malone"**, istituita nel 1999.

33 | 3 |

Fino all'entrata in vigore dei Piani di Gestione delle rispettive aree, sono applicabili in tali ambiti le "**Misure di conservazione sito-specifiche**" approvate ai sensi dell'articolo 40 della LR 19/2009 con DGR n.24-4043 del 10/10/2016, e finalizzate a mantenere in uno stato di conservazione soddisfacente gli habitat e le specie di interesse comunitario presenti nei due Siti.

33 | 4 |

Ai sensi dell'articolo 43 della LR 19/2009, gli interventi, le attività ed i progetti suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat e che non sono direttamente connessi e necessari al loro mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente nelle aree della Rete Natura 2000 e nei siti di importanza comunitaria proposti, in considerazione degli specifici obiettivi di conservazione, sono sottoposti a **procedura di valutazione di incidenza** di cui all'articolo 5 del DPR 357/1997.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE II

VINCOLI RICOGNITIVI

TITOLO III

VINCOLI INFRASTRUTTURALI E SANITARI



ARTICOLO 34

FASCIA DI RISPETTO DALLE STRADE

34 | 1 |

La fascia di rispetto dalle strade è una striscia di terreno, esterna al confine della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'articolo 138 delle presenti NDA. Il confine stradale della viabilità esistente, in conformità alla definizione di cui all'articolo 3, comma 1, punto 10) del DLGS 285/1992 (NCS), coincide con il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Per i nuovi tracciati stradali e per gli ampliamenti previste dal PRG il confine è invece definito dalla linea tracciata sulla cartografia di Piano e, una volta definito il progetto dell'infrastruttura, coincide con il bordo della carreggiata veicolare, al netto di marciapiedi, piste ciclabili o altri spazi pubblici latitanti alla strada.

34 | 2 |

La profondità delle fasce di rispetto dai confini stradali è così determinata:

- a) fuori dai centri abitati di cui all'articolo 4 del NCS e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - metri 60,00: per l'autostrada A4 e per il raccordo est di Chivasso;
 - metri 40,00: per il tratto della SP11 a partire dal suo incrocio con le SP87 e SP220;
 - metri 30,00: per SS26, SP82 e SP11 (per il tratto a partire dall'incrocio con la SP31bis, in corrispondenza del margine occidentale della frazione di Castelrosso;
 - metri 20,00: per le strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F");
 - metri 10,00: per le strade vicinali (come definite all'articolo 3, comma 1 del NCS);
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente;
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'articolo 16, comma 2 del NCS;
- d) nelle aree LC, NR, NP e NC interne al perimetro dei centri abitati, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
 - m 10,00 per strade aventi carreggiata veicolare di larghezza superiore a m 15,00;
 - m 7,50 per strade aventi carreggiata veicolare di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - m 5,00 per strade aventi carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m 7,00.

34 | 3 |

All'interno delle fasce di rispetto dalla viabilità sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali.

Gli ampliamenti consentiti dalle norme di zona per l'adeguamento igienico-tecnico degli edifici o loro parti ricadenti nelle fasce, ove debbano essere realizzati all'interno delle medesime, non possono eccedere il 20% della SL già esistente e devono essere collocati sul lato opposto a quello della strada o in sopraelevazione sul filo di fabbrica esistente; negli interventi di ristrutturazione edilizia, ove comportino mutamenti della sagoma preesistente, è consentito mantenere la preesistente distanza dalla strada solo qualora le dimensioni del lotto non consentano l'arretramento, in considerazione delle caratteristiche planivolumetriche dell'edificio in progetto; ulteriori prescrizioni, relative a casi particolari, sono definite al comma seguente.

34 | 4 |

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni

vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:

- a) negli insediamenti di antica formazione (CS, NS, TS, RU, RA) gli interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche possono mantenere il filo di fabbricazione esistente verso strada, salva diversa indicazione cartografica prevista dal PRG, o definita nelle Norme Specifiche di Area (**PARTE SECONDA**  delle presenti NDA);
- b) negli ambiti urbani non classificati come LC, NR, NP e NC o come insediamenti di antica formazione, ma interni ai centri abitati, è prescritta la distanza minima di m 5,00 dal confine stradale; la facoltà di edificare a distanze inferiori, mantenendo l'allineamento di preesistenti cortine edilizie, salvo che per le sopraelevazioni sempre ammesse, è subordinata al nulla osta della Giunta Comunale, avuto riguardo alla sicurezza della viabilità e alla qualità dello spazio urbano;
- c) sono ammesse misure inferiori a quelle indicate al precedente comma 2 nel caso di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
- d) le fasce di rispetto garantiscono la possibilità di realizzare ampliamenti, nuove intersezioni e adeguamento di quelle esistenti al fine di migliorare la sicurezza e il livello di servizio della viabilità; inoltre, compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione, sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, impianti per la distribuzione dei carburanti o autolavaggio, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltre alla conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) le recinzioni, nell'osservanza dell'articolo 89 del REC, e fatti salvi i distacchi imposte dalle norme di tutela idraulica e ambientale, possono essere posizionate sul confine della proprietà pubblica all'interno dei centri abitati, mentre, all'esterno degli stessi, devono osservare un arretramento di m 3,00 dal confine stradale, salva la possibilità di ridurre tale distanza per particolari condizioni morfologiche del sito, per la presenza o la necessità di opere di sostegno sottoscarpa o controripa, o per mantenere gli allineamenti preesistenti, subordinatamente all'assenso dell'ente proprietario della strada;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V**  delle presenti NDA;
- h) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'articolo 23 del NCS;
- i) da sentieri e strade interpoderali è stabilita, per i muri di fabbrica, una distanza di m 5,00, derogabile solo con assenso dei proprietari del sedime viario; qualora la proprietà sia comunale l'assenso deve essere espresso con deliberazione della Giunta.

34 | **5** |

Per i tratti di viabilità esistente per i quali il PRGC non preveda ampliamenti, l'esatta definizione planimetrica della fascia di rispetto deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base della reale posizione del confine stradale esistente, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, costituisca variante o modifica di rilevanza urbanistica.



ARTICOLO 35

FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA

35 | 1 |

La fascia di rispetto dalla ferrovia è una striscia di terreno, della larghezza di m 30,00 misurati dal binario più esterno della strada ferrata, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere ampliate le infrastrutture ferroviarie esistenti o in progetto.

35 | 2 |

L'ambito di cui al comma 1 è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del binario, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

35 | 3 |

Si richiamano come integralmente applicabili tutte le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali in materia, con particolare riferimento al DPR 753/1980; si dettano inoltre le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) è vietata la nuova costruzione di edifici o manufatti di qualsiasi specie, ivi compresi gli ampliamenti fuori sagoma degli edifici esistenti, ad una distanza minore di m 30,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale;
- b) è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di m 6,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, e comunque ad una distanza minore di m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati;
- c) eventuali riduzioni delle distanze di cui sopra sono concedibili ai sensi dell'articolo 60 del DPR 753/1980, senza che ciò comporti modifica al PRGC.



ARTICOLO 36

FASCIA DI RISPETTO DAI METANODOTTI E DAGLI OLEODOTTI**36 | 1 |**

La fascia di rispetto dai metanodotti è una striscia di terreno di larghezza pari a metri 13,50 per parte dall'asse del metanodotto, sulla quale è vietato qualsiasi utilizzo edificatorio.

36 | 2 |

La fascia di cui al comma 1 è individuata in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del gasdotto, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

36 | 3 |

Si richiamano i disposti del DM 16/4/2008. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi ammessi dalle norme di area, purché non determinino incremento delle unità abitative e, in caso di ampliamento, non riducano le distanze esistenti tra fabbricati e condotta.

36 | 4 |

Le fasce di rispetto dagli oleodotti, da osservarsi per eseguire scavi e costruzioni sui suoli privati, coincidono con la servitù imposta al momento della realizzazione dell'oleodotto, che comunque non può essere inferiore a un metro per parte dall'asse del tubo, fermo restando che nell'esecuzione di eventuali lavori in prossimità della condotta, anche esternamente alla fascia asservita, devono essere adottate tutte le precauzioni necessarie a prevenire il danneggiamento all'infrastruttura. Per quanto concerne invece le distanze da rispettare tra oleodotti e opere stradali o ferroviarie, si rinvia al DM 31/7/1934, punto 61, lettera B), sub-lettera b).



ARTICOLO 37

FASCIA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

37 | 1 |

La fascia di rispetto dagli elettrodotti è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

L'obiettivo di qualità, così come definito dal DPCM 8/7/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

37 | 2 |

Poiché, in base al principio della "*prudent avoidance*", l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) raccomanda di ridurre a un valore di campo magnetico ricompreso tra 3 e 0,5 μ T l'esposizione dei ricettori, la cartografia di PRG riporta, a titolo puramente indicativo (in attesa di validazione da parte della società operatrice delle reti di trasmissione energetica), una "fascia di attenzione" relativa a tale limite prudenziale.

L'effettiva ampiezza deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del DM 29/5/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

37 | 3 |

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e dei disposti di cui al comma 1, lettera h), articolo 4 della L 36/2001:

- a) all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
- b) nelle strutture esistenti, tra quelle sopra elencate alla lettera a), non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
- c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

37 | 4 |

Si richiamano integralmente i disposti di cui al "Regolamento Comunale per la disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici", approvato con DCC n.34 del 30/6/2014, oltre ai seguenti riferimenti normativi di livello nazionale e regionale:

- L 36/2001;
- DPCM 8/7/2003;
- LR 19/2004.
- DM 29/5/2008.



ARTICOLO 38

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

38 | 1 |

La fascia di rispetto cimiteriale è la zona circostante i cimiteri, nella quale, secondo i disposti dell'articolo 338 del RD 1265/1934 e dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977, entro la distanza di m 200, sono vietate attività edificatorie e trasformazioni del suolo che possano pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

38 | 2 |

La cartografia di PRG riporta per ciascun impianto cimiteriale la fascia di rispetto di m 200. Eventuali ulteriori modifiche apportate dal Comune, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.

38 | 3 |

Per la disciplina della fascia di rispetto si fa integrale rinvio ai disposti dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977.

Si richiamano inoltre, per quanto attinenti, le disposizioni del "Regolamento di polizia mortuaria, dei trasporti funebri e del servizio cimiteriale", approvato con DCC n.62 del 21/12/2009 e modificato con DCC n.33 del 17/6/2013.



ARTICOLO 39

ZONE DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI CAPTAZIONE IDRICA

39|1|

Le zone di rispetto dagli impianti di captazione idrica sono le aree estese attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto con la finalità di tutelare e conservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, attraverso l'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo, nonché mediante il controllo e la gestione del territorio.

39|2|

La cartografia di PRG riporta le aree di salvaguardia degli impianti di captazione idrica, come definite ai sensi del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006 e distinte in:

- a) zona di tutela assoluta;
- b) zona di rispetto ristretta;
- c) zona di rispetto allargata.

39|3|

I vincoli e le limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto delle attività ammesse nelle zone di rispetto sono dettati dall'articolo 6 del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006.

Con riferimento all'attività edilizia ammessa all'interno della zona di rispetto ristretta, si precisa che non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati e che, sugli edifici esistenti, sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento igienico funzionale, con divieto realizzare nuovi allacciamenti fognari e di aumentare il numero di unità immobiliari.

39|4|

Costituisce inoltre specifico riferimento quanto previsto dalla DGR n.12-6441 del 2/2/2018 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n.117-10731 del 13 marzo 2017".



ARTICOLO 40

FASCIA DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE40 | **1** |

La fascia di rispetto degli impianti di depurazione è una zona estesa attorno ai depuratori delle acque reflue nella quale sono vietate attività edificatorie e trasformazioni del suolo che possano contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici o essere di ostacolo alle eventuali esigenze di ampliamento del depuratore.

40 | **2** |

Le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della LR 56/77, del punto 7 dell'Allegato n.4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4/2/1977 e dell'articolo 26, commi 3 e 4, del PTA 2021 (Piano Tutela delle Acque della Regione Piemonte approvato con DCR n.179-18293 del 2/11/2021).

40 | **3** |

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento igienico funzionale fino al 10% del volume esistente e integrazione pertinenziale, mentre non è consentita la nuova costruzione di edifici adibiti ad usi abitativi o all'esercizio di attività economiche, comprese quelle agricole.

Per iniziativa del soggetto gestore dell'impianto di depurazione o subordinatamente all'assenso del medesimo è ammessa l'installazione di attrezzature e impianti per altri servizi tecnologici.



ARTICOLO 41

FASCIA DI RISPETTO DALLE STRUTTURE ZOOTECHNICHE41 | **1** |

La fascia di rispetto delle stalle è una zona estesa attorno ai fabbricati adibiti alla stabulazione e ai manufatti per la raccolta degli effluenti, nella quale sono vietate attività edificatorie e trasformazioni del suolo che possano contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.

41 | **2** |

Le fasce di rispetto da stalle e concimaie sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della LR 56/1977, con profondità variabile di 25, 50 e 100 m dai muri esterni del locale adibito a stabulazione e delle strutture di stoccaggio degli effluenti, a seconda delle loro dimensioni e della prossimità agli insediamenti abitativi. La rappresentazione cartografica delle fasce, ferma restando l'indicazione della loro profondità, ha carattere indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in sede abilitativa degli interventi edilizi, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei locali di stabulazione e delle concimaie, senza che eventuali discrepanze, rispetto al disegno di Piano, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica. Alle stalle non rilevate cartograficamente dal PRG si intende automaticamente applicata una fascia di 25,00 metri.

A seguito della definitiva cessazione dell'attività di stabulazione, nei termini disciplinati dall'Allegato 1 al DM 7/3/2023, la fascia di rispetto si intende automaticamente decaduta, a prescindere dalla sua permanenza sulla cartografia di PRG.

41 | **3** |

All'esterno dell'azienda agricola, sugli edifici a destinazione extra-agricola compresi nelle fasce, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso e ampliamento igienico funzionale fino a un massimo di 25,00 mq di SL per ogni unità abitativa, purché non venga aumentato il numero delle medesime, né siano introdotte nuove destinazioni comportanti un evidente incremento di presenza umana; nuove costruzioni sono ammesse solo per destinazioni accessorie quali autorimesse, depositi e simili, comunque non comportanti stabile permanenza umana per residenza o esercizio di attività economiche. All'interno dell'azienda agricola sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla relativa norma di area, fatta salva l'osservanza della distanza minima di m 15,00 tra le stalle e i locali abitativi.

41 | **4** |

Si richiamano, per quanto attinenti, le disposizioni del Regolamento Comunale di Polizia Rurale, adottato con DCC n.21 del 2/4/2002.



ARTICOLO 42

VINCOLO AEROPORTUALE (Codice della Navigazione, artt. 707 e segg.)42 | **1** |

Il territorio comunale è parzialmente interessato dal vincolo correlato alla presenza dell'aeroporto di Caselle T.se; come evidenziato sulla cartografia di PRG mediante specifica simbologia. In particolare, il margine occidentale del Comune è ricompreso nell'“Outer Horizontal Surface” (OHS).

42 | **2** |

All'interno della zona di cui al precedente comma 1, evidenziata sulla cartografia di PRG, non sono presenti aree gravate da limitazioni assolute riferite alle altezze di costruzioni (la quota altimetrica del suolo non supera i 344,57 m s.l.m. e quindi non “fora” la superficie orizzontale che deve essere mantenuta libera da ostacoli), né a tipologie di attività o costruzioni che possano costituire pericolo per la navigazione aerea.

42 | **3** |

Per quanto riguarda le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni, nonché all'esercizio dell'attività agricola nelle aree ricomprese nella zona di cui al comma 1 si rimanda alle specifiche riportate nei seguenti documenti, redatti a cura dell'ENAC:

- a) “Mappe di vincolo – limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Articolo 707, commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)”: Relazione illustrativa con relativo allegato (Ottobre 2012);
- b) “Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti” (Dicembre 2009).



ARTICOLO 43

ATTIVITÀ PRODUTTIVE RIR: AREE DI DANNO, DI ESCLUSIONE E DI OSSERVAZIONE

43 | 1 |

La cartografia di PRG, in riferimento alle attività produttive presenti sul territorio classificate come a rischio di incidente rilevante (ai sensi della Variante “Seveso” al PTC - DCR n.23-4501 del 12/10/2010), e a quanto definito in sede della Variante Strutturale al PRG approvata dalla Città di Chivasso con DCC n.3 del 22/2/2021, riporta i perimetri riferiti a:

- aree di pertinenza degli stabilimenti soggetti ai disposti del DLGS 105/2015;
- aree di danno;
- aree di esclusione;
- aree di osservazione.

Entro tali areali l'operatività del PRG è inderogabilmente subordinata al rispetto delle disposizioni dei successivi commi 2, 3 e 4.

43 | 2.1 | AREE DI DANNO

Si definisce area di danno l'area generata dalle possibili tipologie incidentali tipiche dello stabilimento. Le aree di danno sono individuate sulla base di valori di soglia oltre i quali si manifestano letalità, lesioni e danni.

La modifica dello strumento urbanistico vigente che interessi le aree di danno degli stabilimenti, nonché modifiche di insediamenti esistenti o nuovi insediamenti che comportino modifiche all'area di danno, richiedono revisione dell'Elaborato Tecnico RIR come previsto dall'articolo 22 del DLGS 105/2015.

43 | 2.2 | Aree di danno: azioni di pianificazione

Entro le aree di danno non è ammesso l'insediamento di elementi territoriali vulnerabili con categorizzazione (con riferimento alla tabella 1 del DM 9/5/2001) riportata nella tabella a seguire in funzione della classe di probabilità dell'evento incidentale.

Classe di probabilità eventi	Categoria di effetti			
	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili
$< 10^{-6}$	DEF	CDEF	BCDEF	ABCDEF
$10^{-4} - 10^{-6}$	EF	DEF	CDEF	BCDEF
$10^{-3} - 10^{-4}$	F	EF	DEF	CDEF
$> 10^{-3}$	F	F	EF	DEF

43 | 3.1 | AREE DI ESCLUSIONE

Si definisce area di esclusione l'area intorno ad una attività “RIR” ottenuta secondo i seguenti criteri:

a) Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali energetici:

- Area di raggio pari al raggio dell'area di danno che produce lesioni reversibili aumentata di 100 metri;
- Area che ricomprende lo stabilimento e si estende per 200 metri oltre il confine in tutte le direzioni qualora maggiormente cautelativa.

b) Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico:

- Area di raggio pari al raggio dell'area di danno che produce lesioni irreversibili aumentata di 200 metri;
- Area che ricomprende lo stabilimento e si estende per 300 metri oltre il confine in tutte le direzioni qualora maggiormente cautelativa.

Nel caso di attività soggette all'articolo 19 della Variante Seveso al PTC, l'area di esclusione è l'area circostante all'attività pari a 200 metri nel caso di attività di cui alla lettera a) del medesimo articolo e 100 metri per le attività di cui alle lettere b) e c) del medesimo articolo.

43 | 3.2 | Aree di esclusione: azioni di pianificazione

All'interno delle aree di esclusione non è ammesso l'insediamento di funzioni riconducibili alle categorie A e B di cui alla tabella 1 del DM 9/5/2001:

a) aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia maggiore

- o uguale di 1,5 mc/mq;
- b) luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità (ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc.);
- c) luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto (mercati stabili, altre destinazioni commerciali, ecc.);
- d) luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso (centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc.) con oltre 500 persone presenti;
- e) luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio (luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc.) con oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso (salvo quelli con frequentazione al massimo settimanale);
- f) stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/ giorno).

43 | 3.3 | Aree di esclusione: prescrizioni progettuali

Gli interventi ammessi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (grandi parcheggi, aree di svago, ecc.) devono essere localizzate preferibilmente in posizione protetta rispetto all'attività produttiva a rischio, e separate da essa per mezzo di una barriera fisica di tipo strutturale (muro, edificio, ecc.);
- b) nel caso di edifici direttamente confinanti con le attività Seveso elencate nell'elaborato tecnico RIR, la fase progettuale deve garantire:
 - la realizzazione di un muro di separazione sul lato confinante con l'attività RIR, di altezza minima pari a 2,50 metri;
 - ridurre al minimo indispensabile le aperture degli edifici (porte e finestre) sui prospetti fronti-stanti l'attività RIR;
 - l'adeguata accessibilità dei mezzi di soccorso;
 - l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe);
- c) qualora sia previsto un intervento volto, in conformità alle presenti NDA, all'insediamento di una nuova area produttiva, artigianale e commerciale, o al completamento / ampliamento di una attività esistente, occorre:
 - garantire un'adeguata viabilità interna ed esterna; la viabilità deve permettere di accedere all'area mediante 2 diverse direttrici e, soprattutto, consentire di sfollare dall'area secondo una via di fuga in direzione opposta alla fonte di rischio; tale viabilità deve inoltre essere adeguata al potenziale numero di persone da evacuare;
 - dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

Le prescrizioni di cui al presente comma devono essere attuate a cura dell'intestatario del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi. In generale deve essere attuata preventivamente una attenta valutazione e progettazione degli elementi edilizi e di trasformazione territoriale, in modo da minimizzare e proteggere l'intervento dai rischi derivanti dalla presenza delle aziende a rischio di incidente rilevante.

43 | 4.1 | AREE DI OSSERVAZIONE

Area circostante all'Attività Seveso più vasta rispetto all'area di esclusione che permetta di definire caratteristiche idonee a proteggere la popolazione in caso di incidente industriale.

L'area di osservazione si estende per un raggio di 500 metri dall'attività produttiva con i medesimi criteri specificati per l'area di esclusione.

43 | 4.2 | Aree di osservazione: azioni di pianificazione

La viabilità al servizio di elementi territoriali vulnerabili riconducibili alle categorie A e B di cui alla tabella 1 del DM 9/5/2001, deve essere separata da quella per l'accesso all'area in cui è insediata la fonte di rischio da cui discende l'area di osservazione.

43 | 4.3 | Aree di osservazione: prescrizioni progettuali

Gli interventi ammessi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) nell'ambito delle verifiche di compatibilità ambientale e territoriale, deve essere verificata la presenza di una viabilità da destinare prevalentemente all'azienda, e che non coinvolga in nuclei più urbanizzati;
- b) il vincolo imposto sulle attività commerciali in termini di numero massimo di persone esposte deve essere trasposto in termini di superfici di vendita, secondo quanto previsto dalla regola tecnica del Ministero degli Interni di cui al DM 27/7/2010. È quindi consentita una superficie massima di vendita in relazione

all'occupazione, secondo i seguenti criteri:

1. attività commerciali al dettaglio:

- ✓ aree adibite alla vendita (settore alimentare o misto):
 - 0,4 persone/mq per attività con superficie di vendita fino a 2.500 mq;
 - 0,2 persone/mq per attività con superficie di vendita superiori a 2.500 mq;
- ✓ aree adibite alla vendita (settore non alimentare): 0,2 persone/mq;
- ✓ aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare + 20%;

2. attività commerciali all'ingrosso:

- ✓ aree adibite alla vendita: 0,1 persone/mq;
- ✓ aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare + 20%;

3. negozi specialistici che trattano una specifica gamma merceologica (non alimentare) con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq: 0,1 persone/mq;

4. nei centri commerciali l'affollamento complessivo è determinato sommando quello previsto nelle singole attività commerciali, applicando le densità di affollamento in funzione del settore di vendita (alimentare/misto o non alimentare), e considerando per le parti comuni frequentate dal pubblico una densità di affollamento non inferiore a 0,2 persone/mq;

5. per le aree adibite a ristorazione si applica una densità di affollamento di 0,7 persone/mq; per tali aree, qualora l'affollamento superi le 200 persone, almeno la metà delle uscite di sicurezza deve immettere direttamente all'esterno dell'attività commerciale su spazio scoperto, ovvero su luogo sicuro dinamico anche facente parte del sistema di vie di esodo dell'attività commerciale.

In linea generale, in special modo per la progettazione di elementi edilizi e per interventi di trasformazione territoriale che comportino un elevato carico antropico (tale da collocarsi in categoria territoriale A o B ai sensi del DM 151/2001), occorre che la loro attuazione sia supportata da attente e specifiche valutazioni.

43 | 5 |

Si richiamano integralmente i contenuti degli elaborati della Variante Strutturale al PRG approvata con DCC n.3 del 22/2/2021 (e gli aggiornamenti successivi):

- ▶ **I** Elaborato Tecnico RIR 
- ▶ **I1** Elementi vulnerabili territoriali - categorizzazione densità edilizie 
- ▶ **I2** Elementi vulnerabili territoriali lineari 
- ▶ **I3** Elementi vulnerabili territoriali puntuali 
- ▶ **I4** Elementi vulnerabili ambientali - capacità di uso dei suoli - aree naturali protette 
- ▶ **I5** Elementi vulnerabili ambientali - fasce PAI / risorse idriche - aree e preesistenze storiche 
- ▶ **I6** Elementi vulnerabili ambientali - soggiacenza di falda 
- ▶ **I7** Vulnerabilità ambientale 
- ▶ **I8** Aree di vincolo 

43 | 6 |

Si richiamano inoltre i disposti di:

- DLGS 105/2015;
- Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9/5/2001;
- Variante "Seveso" al PTC, approvata con DCR n.23-4501 del 12/10/2010.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE III

SICUREZZA IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA



ARTICOLO 44

PRESCRITTIVITÀ DEGLI ELABORATI GEOLOGICI DEL PRGC

44 | 1 |

La **Relazione Geologica** costituisce parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate, che sono ulteriormente dettagliate nella presente Sezione.

In particolare, l'elaborato **GB07**  "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (redatta in conformità alla Circolare PGR n.7/LAP del 6/5/1996, come aggiornata dalla DGR n.64-7417 del 7/4/2014) definisce l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale, che a tal fine è suddiviso in classi e regolato dalle disposizioni degli articoli successivi.

La carta di sintesi e le prescrizioni del presente Capo sono da considerarsi quale riferimento imprescindibile anche per l'individuazione di nuove occasioni insediative, pur se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

44 | 2 |

La **Carta di Sintesi** tiene conto della "pericolosità" legata a tutti i fattori che costituiscono o possono costituire elemento di rischio per il territorio in esame; fra questi, i più importanti sono:

- a) la conformazione morfologica del territorio;
- b) i dissesti in atto o potenzialmente riattivabili;
- c) l'assetto idrogeologico;
- d) i vincoli di natura sovraordinata derivanti dall'applicazione delle NTA del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e le sue eventuali modifiche ai sensi della Direttiva 2007/60 CE - DLGS 49/2010;
- e) le condizioni della rete idrografica principale e minore;
- f) i caratteri litologici e geotecnici dei terreni.

Per quanto riguarda in particolare i punti e) e f), le risultanze della Carta di Sintesi forniscono indicazioni di massima, che devono essere integrate ed approfondite attraverso analisi di dettaglio da svolgersi in fase di definizione progettuale degli interventi, così come prescritto dal DM 17/1/2018 "Norme tecniche per le costruzioni".



ARTICOLO 45

CLASSI DI ESPOSIZIONE AL RISCHIO

45 | 1 |

Con riferimento alla necessità di controllare gli incrementi di esposizione (assimilabile al carico antropico della DGR n.64-7417 del 7/4/2014) e conseguentemente di rischio, si dettano le seguenti prescrizioni specifiche:

- a) inducono incremento di esposizione gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi;
- b) con riguardo alle diverse caratteristiche assunte dalla presenza umana a seconda della destinazione funzionale degli immobili, si definiscono le seguenti classi di esposizione:

- I molto basso magazzini, autorimesse e fabbricati pertinenziali, anche se accessori a residenze o attività economiche, strutture agricole;
- II basso unità produttive di SL pari ad almeno 50 mq/addetto, esercizi commerciali all'ingrosso di SL pari ad almeno 100 mq/addetto;
- III medio unità produttive di SL inferiore a 50 mq/addetto, attività artigianali di servizio, esercizi commerciali all'ingrosso di SL inferiore a 100 mq/addetto, esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 400 mq, pubblici esercizi con superficie di somministrazione fino a 80 mq;
- IV elevato residenze, esercizi al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.500 mq, pubblici esercizi con superficie di somministrazione maggiore di 80 mq e capienza fino a 100 persone, locali ricreativi, di spettacolo o di convegno di capienza fino a 100 persone, strutture ricettive, uffici professionali e per la prestazione di servizi privati o pubblici, ambulatori medici;
- V molto elevato esercizi al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq, pubblici esercizi e locali ricreativi, di spettacolo o di convegno di capienza superiore a 100 persone, scuole, strutture di degenza.

Determina incremento di esposizione l'aumento del numero di unità immobiliari e l'introduzione, in un immobile, di nuove destinazioni appartenenti a una classe superiore rispetto a quella dell'uso in atto, fatte salve le possibilità di riuso dei volumi rustici o accessori, nei termini disciplinati dai successivi articoli;

- c) la destinazione d'uso in atto delle unità immobiliari è accertata ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999 e dell'articolo 9bis, comma 1bis, del DPR 380/01.

**ARTICOLO 46****CLASSI IIa, IIb E IIc DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA****46 | 1 |**

L'assenza di importanti elementi di pericolosità geologica o il loro grado moderato ne consentono l'utilizzo a fini urbanistici.

Le nuove realizzazioni dovranno prevedere uno studio geologico e geotecnico a norma del DM 17/1/2018 e s.m.i. e, qualora sussistano problematiche di allagamento, una verifica di compatibilità idraulica volta soprattutto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali, a individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, che dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo.

Questi ultimi potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Al fine di caratterizzare maggiormente le differenti problematiche, la classe II è stata suddivisa in tre sottoclassi, normate ai commi successivi, denominate IIa, IIb e IIc.

46 | 2 | Classe IIa

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica legata alla locale presenza di terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche e a bassi valori di soggiacenza della falda freatica. I progetti degli interventi di nuova edificazione e quelli con rilevanza strutturale e/o che comportino l'ampliamento in pianta o in elevazione degli edifici esistenti, dovranno essere supportati da studi geologici e geotecnici di dettaglio ai sensi del DM 17/1/2018 e s.m.i. e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici.

Nei settori in cui dalla cartografia geologica di PRGC si evince che la soggiacenza della falda freatica è inferiore a metri 3,00, la realizzazione di piani interrati, per i quali è escluso l'utilizzo a fini abitativi, è consentita solo a seguito di uno studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la fattibilità dell'intervento, anche mediante l'adozione di idonee soluzioni tecniche, nonché della sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, in sede di presentazione della domanda, segnalazione o comunicazione comunque denominate e dirette ad acquisire titolo abilitativo in materia edilizia, di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità del Comune in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dalla problematica segnalata.

L'atto liberatorio di cui sopra deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.

46 | 3 | Classe IIb

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica legata alla locale presenza di terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche e alla dinamica delle acque superficiali del reticolo idrografico e/ o a fenomeni di ristagno delle acque meteoriche (dissesti a pericolosità media/moderata EmA). Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ottenuti esclusivamente fuori terra, previ studi geologici e geotecnici di dettaglio ai sensi del DM 17/1/2018 e s.m.i. e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici atti a prevenire fenomeni di allagamento.

Eventuali piani interrati potranno essere realizzati esclusivamente nell'ambito di interventi pubblici, di interesse pubblico o strategico, non altrimenti localizzabili, previa individuazione e realizzazione di opere di mitigazione della vulnerabilità.

46 | 4 | Classe IIc

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geologica legata alla locale presenza di terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche e/o localizzati in prossimità della rete irrigua, edificabili previ studi geologici e geotecnici di dettaglio ai sensi del DM 17/1/2018 e s.m.i. e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici atti a prevenire fenomeni di allagamento.



ARTICOLO 47

CLASSI IIIa, IIIb2 e IIIb3 DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

47 | 1 |

Tale classe comprende: aree entro le fasce fluviali A, B e C e dissesti a pericolosità media/moderata del PAI, ambiti morfologicamente sfavorevoli, potenzialmente soggetti ad allagamento in occasione della parziale o completa ostruzione degli attraversamenti e/o delle opere di presa della rete idrografica artificiale. Ambiti di rispetto di laghi, e/o depressioni e settori adiacenti riferibili all'attività estrattiva.

L'attività edilizia è normata dagli artt. 29, 30, 38, 38bis e 39 e s.m.i. delle Norme di Attuazione del PAI, che in caso di discordanza risultano prevalenti rispetto alle prescrizioni seguenti.

Nelle aree di classe III, il soggetto attuatore e/o concessionario, in sede di presentazione della domanda, segnalazione o comunicazione comunque denominate e dirette ad acquisire titolo abilitativo in materia edilizia, dovrà sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità del Comune in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, in sintonia con quanto indicato all'articolo 18, comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI.

L'atto liberatorio di cui sopra deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita degli immobili interessati.

Gli interventi edilizi consentiti dovranno essere ottenuti esclusivamente fuori terra e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici atti a prevenire fenomeni di allagamento. Eventuali piani interrati potranno essere realizzati esclusivamente nell'ambito di interventi pubblici, di interesse pubblico o strategico, non altrimenti localizzabili, previa individuazione e realizzazione di opere di mitigazione della vulnerabilità.

La classe III viene distinta ulteriormente nelle classi IIIa, IIIb2 e IIIb3, normate ai commi successivi.

47 | 2 | Classe IIIa1 e IIIa

Ambiti generalmente ineditati ricadenti nelle fasce fluviali A e B del PAI e che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici non idonee all'utilizzo a fini edificatori.

Gli interventi edilizi consentiti non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità d'invaso delle aree inondabili, verificando inoltre che la loro presenza non vada a influire negativamente sulle aree e sui manufatti circostanti, mediante preventiva indagine idrogeologica, geotecnica ed idraulica.

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o artigianali e/o commerciali e/o produttive; per gli edifici isolati e per le attività agricole sono previste specifiche norme nella tabella seguente, con riferimento agli interventi edilizi ex articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

a manutenzione ordinaria	b manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale e tecnologico
c restauro e risanamento conservativo	d ristrutturazione edilizia
	e nuova costruzione
TIPOLOGIA AREA IIIa1	INTERVENTI EDILIZI ex art 3 DPR 380/2001 e s.m.i.
Edifici isolati entro perimetri di area inondabile a pericolosità media o moderata EmA, Fascia C o scenario L del PGRA.	a, b, c, d. e (solo per attività agricole e residenze rurali non altrimenti localizzabili e comunque connesse alla conduzione aziendale).
Edifici isolati entro la Fascia B o lo scenario M del PGRA.	a, b, c, d (senza aumenti di superficie e volume). e (solo per attività agricole e residenze rurali non altrimenti localizzabili e comunque connesse alla conduzione aziendale / opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili).
Edifici isolati entro la Fascia A o lo scenario H del PGRA.	a, b. c (se nell'ambito di interventi volti alla riduzione della vulnerabilità dei beni esposti o riguardanti adeguamenti igienico-funzionali o tecnologici richiesti dalla normativa).
TIPOLOGIA AREA IIIa	INTERVENTI EDILIZI ex art 3 DPR 380/2001 e s.m.i.
Edifici isolati entro la Fascia B o lo scenario M del PGRA.	a, b, c, d (senza aumenti di superficie e volume).
Edifici isolati entro la Fascia A o lo scenario H del PGRA.	a, b. c (se nell'ambito di interventi volti alla riduzione della vulnerabilità dei beni esposti o riguardanti adeguamenti igienico-funzionali o tecnologici richiesti dalla normativa).

In assenza di misure di mitigazione della vulnerabilità e del rischio dei beni esposti non sono altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento delle condizioni di rischio, come definito per le classi IIIb. In generale, ma soprattutto con particolare riferimento alle attività agricole e zootecniche localizzate in aree inondabili, si raccomanda di non esporre a situazioni di rischio gli animali e realizzare e/o modificare stalle e ricoveri adottando soluzioni tecniche atte a impedire allagamenti.

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree che ricadono all'interno delle fasce fluviali A e B dei Torrenti Orco e Malone e del Fiume Po dovranno essere coerenti con le NdA del PAI (artt. 29, 30, 39).

Per gli eventuali edifici isolati che ricadono in classe IIIa è consentita la manutenzione dell'esistente e la demolizione; la realizzazione di eventuali adeguamenti igienico-funzionali e la ristrutturazione sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

47 | 3.1 | Classe IIIb2

Ambiti generalmente edificati ricadenti perlopiù entro le fasce fluviali del PAI e per i quali è necessaria l'attuazione di misure di mitigazione della vulnerabilità e del rischio dei beni esposti.

In seguito all'attuazione di misure di mitigazione e/o, nel caso di interventi già realizzati, alla verifica della loro efficienza/efficacia, supportate da adeguati studi e indagini geologiche e idrauliche, che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili che pubblici, sarà possibile procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Per particolari situazioni di interesse pubblico, potrà essere consentita la contestuale realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di sistemazione, subordinando l'abitabilità e l'agibilità degli edifici al collaudo degli interventi di sistemazione. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

47 | 3.2 | Classe IIIb3

Ambiti edificati ricadenti entro le fasce fluviali del PAI e per i quali è necessaria l'attuazione di misure di mitigazione della vulnerabilità e del rischio dei beni esposti.

In seguito all'attuazione di misure di mitigazione e/o, nel caso di interventi già realizzati, alla verifica della loro efficienza/efficacia, supportate da adeguati studi e indagini geologiche e idrauliche, che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili che pubblici, sarà possibile procedere a specifici interventi edilizi sugli edifici esistenti e alla realizzazione di pertinenze.

Nell'elaborato di PRGC **GA06** "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb"  sono riportate le descrizioni di ciascun ambito, le indagini necessarie a livello di progettazione, le tipologie di interventi di riduzione della vulnerabilità e del rischio e le prescrizioni/limitazioni specifiche.

Queste ultime possono essere realizzate da enti pubblici o da soggetti privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione al grado di mitigazione raggiunta.

47 | 3.3 |

Nella tabella seguente sono riassunti gli interventi edilizi consentiti nelle classi IIIb2 e IIIb3 in condizioni ante e post realizzazione delle misure di mitigazione, con riferimento agli interventi edilizi ex articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

a manutenzione ordinaria		b manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale e tecnologico	
c restauro e risanamento conservativo		d ristrutturazione edilizia	e nuova costruzione f ristrutturazione urbanistica
area IIIb	MISURE DI MITIGAZIONE	INTERVENTI EDILIZI ex art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i.	
		ante operam	post operam
1	Classe IIIb2. Completamento e collaudo dell'argine di Pratoregio. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo degli argini realizzati e dell'alveo del Rio Baina/Roggia San Marco e del Rio Palazzolo.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
2	Classe IIIb3. Completamento e collaudo dell'argine di Pratoregio.	a, b, c, e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb"

3	Classe IIb2. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo degli argini realizzati e dell'alveo del Rio Baina/Roggia San Marco e del Rio Palazzolo.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
4	Classe IIb3. Collaudo dell'argine AIPo. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo degli argini realizzati e dell'alveo del Rio Baina/Roggia San Marco.	a, b, c e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"
5	Classe IIb3. Collaudo dell'argine AIPo. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo dell'argine realizzato e dell'alveo della Roggia San Marco.	a, b, c e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"
6	Classe IIb3. Collaudo dell'argine AIPo. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo dell'argine realizzato e dell'alveo del Rio Nuovo Orchetto con particolare attenzione all'attraversamento ferroviario.	a, b, c e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"
7	Classe IIb3. Collaudo dell'argine AIPo. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo dell'argine realizzato e dell'alveo del Rio Nuovo Orchetto con particolare attenzione all'attraversamento ferroviario.	a, b, c e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"
8	Classe IIb2. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo dell'argine realizzato e dell'alveo del Rio Nuovo Orchetto con particolare attenzione all'attraversamento ferroviario.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
9	Classe IIb3. Collaudo dell'argine AIPo. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo dell'argine realizzato e dell'alveo del Rio Nuovo Orchetto con particolare attenzione all'attraversamento ferroviario.	a, b, c e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"
10	Classe IIb2.1. Verifica dello stato manutentivo degli alvei del Rio Orchetto e della sua derivazione, della Roggia San Marco e della rete irrigua minore interferente con l'area.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
11	Classe IIb2.1. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo degli alvei del Rio Orchetto e del Rio Nuovo Orchetto e della rete irrigua minore interferente con l'area.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
12	Classe IIb2. Verifica del soddisfacente stato manutentivo degli argini del Torrente Orco / Fiume Po e, a seconda della posizione degli interventi edilizi in progetto, degli alvei del Rio Orchetto, del Rio Nuovo Orchetto, della Gora san Pietro e della rete irrigua minore interferente con l'area.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
13	Classe IIb2. Verifica dell'adeguatezza dello stato manutentivo degli argini del Torrente Orco / Fiume Po e, a seconda della posizione degli interventi edilizi in progetto, dell'alveo del Rio Orchetto e dell'opera di presa del Canale Cavour.	a, b, c	a, b, c, d, e, f
14	Classe IIb3. Realizzazione di interventi volti a diminuire la vulnerabilità degli edifici.	a, b, c e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"	a, b, c, d e interventi specifici individuati nell'elaborato "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB"

47 | 3.4 |

Fatte salve le prescrizioni specifiche per ciascun ambito riportate nell'elaborato di PRGC **GA06** "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB" , per le aree inondabili o potenzialmente allagabili si applicano le seguenti limitazioni di carattere generale, anche a seguito del completamento delle misure di mitigazione:

a) il primo piano fuori terra delle nuove costruzioni, dovrà essere collocato al di sopra di una quota minima di

sicurezza, maggiore di metri 0,50 rispetto al piano campagna, individuata mediante una verifica di compatibilità idraulica puntuale a cura e spese del proponente; nei casi in cui le condizioni planoaltimetriche dei luoghi lo consentano, opportunamente documentate con perizia asseverata, si potrà derogare al suddetto rialzo di metri 0,50;

- b) divieto di cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del rischio dei piani interrati;
- c) divieto di frazionamenti e cambi di destinazione d'uso dei locali al primo piano fuori terra che comportino un aumento del rischio, a meno che siano posti al di sopra di una quota minima di sicurezza, comunque maggiore di metri 0,50 rispetto alla quota media del piano stradale di riferimento e in assenza di quest'ultimo al piano campagna, individuata mediante una verifica di compatibilità idraulica puntuale a cura e spese del proponente; nei casi in cui le condizioni planoaltimetriche dei luoghi lo consentano, opportunamente documentate con perizia asseverata, si potrà derogare al suddetto rialzo di metri 0,50;

In generale, ma soprattutto con particolare riferimento alle attività agricole e zootecniche localizzate in aree inondabili, si raccomanda di non esporre a situazioni di rischio gli animali e realizzare e/o modificare stalle e ricoveri adottando soluzioni tecniche atte a impedire allagamenti. Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree, per interventi di importanza strategica, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione delle opere di mitigazione e delle opere di urbanizzazione e/o di edificazione in progetto, vincolando tuttavia alla conclusione delle procedure di cui sopra (individuazione, realizzazione e collaudo degli interventi) l'effettiva fruibilità delle opere di urbanizzazione o di edificazione.

L'elaborato di PRGC GA06 "Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb"  potrà essere aggiornato e approfondito, mediante specifico atto amministrativo, nella fase attuativa dello strumento urbanistico senza dover procedere ad una variante del PRGC.

**ARTICOLO 48****PRESCRIZIONI GENERALI DI TUTELA IDROGEOLOGICA**48 | **1** |

Si introducono le seguenti prescrizioni generali di tutela idrogeologica:

- a) i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, fatte salve eventuali deroghe concesse dall'autorità competente;
- b) dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;
- c) Non dovranno essere consentiti interventi edificatori interrati nelle aree inondabili o nelle aree caratterizzate da una falda freatica prossima al piano di campagna. Nel caso di interventi strategici non altrimenti localizzabili, non dovrà comunque essere consentita la realizzazione di locali seminterrati o interrati comportanti la presenza continuativa di persone. Per tali ambiti dovrà essere predisposto un piano comunale di Protezione Civile;
- d) Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- e) qualunque intervento edificatorio privato e/o pubblico che nell'ambito dell'attività incontri la presenza di acque correnti naturali e/o artificiali dovrà verificare che le stesse non vengano convogliate in reti fognarie (nere, miste o esclusivamente di acque meteoriche), dovrà essere altresì garantito il percorso naturale di tali acque correnti e non convogliato, al fine di evitare la presenza di acque naturali in collettori aventi diversa destinazione.

Dovranno essere rispettati i disposti di cui al DM 17/1/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i..



ARTICOLO 49

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO

49 | 1 |

La procedura relativa alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati, in attuazione delle indicazioni di massima contenute nella relazione geologica, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

49 | 2 |

Nella fase attuativa del PRG andranno definite le previsioni delle opere e delle attività manutentive necessarie per la mitigazione del rischio, individuando le tipologie costruttive, i tempi di realizzazione, i livelli di protezione raggiunti e le valenze urbanistiche degli interventi stessi.

49 | 3 |

I progetti delle future opere di difesa, di cui al precedente comma 2, devono obbligatoriamente contenere esplicita conferma a firma del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa e devono comprendere precise istruzioni per la manutenzione e il controllo da effettuarsi negli anni successivi alla loro realizzazione, definendo compiutamente le operazioni necessarie e i soggetti responsabili.

49 | 4 |

In ogni caso, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate senza necessità di modifica o ripubblicazione del PRGC.

49 | 5 |

L'attuazione e il collaudo delle opere di mitigazione, nei termini disciplinati dal precedente comma, costituisce presupposto per consentire l'operatività edilizia nei relativi ambiti territoriali di sottoclasse IIIb, secondo le prescrizioni dettate dalla tabella di cui al comma 3.3, articolo 47  delle presenti NDA.

49 | 6 |

Il Piano Comunale di Protezione Civile deve prevedere un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.



ARTICOLO 50

**OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
REALIZZABILI IN ZONE DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**50 | **1** |

Si sottolinea che opere di interesse pubblico devono trovare prioritaria localizzazione in ambiti non pericolosi dal punto di vista geologico o idraulico.

Le tipologie di opere ammesse sono:

- infrastrutture lineari o a rete e per le relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese ad esempio: derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, supporti per la rete della telefonia, distribuzione energia, ecc.);
- costruzioni di interesse pubblico differenti dalle precedenti e non altrimenti localizzabili.

Le opere ammesse non devono gravare sull'equilibrio idrogeologico della zona; per le stesse, in fase di progettazione devono essere individuate specifiche modalità di attuazione e ne deve essere verificata la compatibilità con gli ambiti urbanistici interessati e con la normativa sovraordinata vigente.

Le modalità per la loro attuazione consistono sia in accorgimenti tecnici per la realizzazione dell'opera, sia modalità procedurali (nel caso di competenza comunale: parere della commissione edilizia o di altre specifiche commissioni).

Si specifica che compete all'Amministrazione comunale dichiarare che l'opera non è altrimenti localizzabile sotto il profilo tecnico, in quanto non sussistono alternative alla localizzazione dell'opera medesima al di fuori delle zone soggette a pericolosità geologica elevata e molto elevata.

Gli ambiti a pericolosità idrogeologica elevata e molto elevata ai quali si fa riferimento sono:

- a. le aree in dissesto a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (Ee, Eb) individuate dal PAI (originale o aggiornato con gli strumenti urbanistici);
- b. le fasce fluviali A e B individuate dal PAI;
- c. gli scenari di pericolosità H (P3) e M (P2) del PGR.

Per quanto riguarda le lettere b. e c., si ricorda che nelle fasce fluviali A e B del PAI e negli scenari di pericolosità H e M del PGR, si applicano i disposti dell'articolo 38 delle norme di attuazione del PAI, per le opere ivi previste. L'Autorità di Bacino o l'Autorità idraulica competente rilasciano il relativo parere o autorizzazione di competenza.

50 | **2** |

Nel caso di opere di interesse pubblico lineari o a rete (es. opere di urbanizzazione primaria e indotta), la valutazione della compatibilità con la pericolosità avviene senza la necessità di modificare la classe di sintesi dell'area attraversata dall'opera stessa.

Dal punto di vista procedurale, per la realizzazione di un'opera d'interesse pubblico non altrimenti localizzabile negli ambiti di cui sopra, la compatibilità dell'intervento con la condizione di pericolosità dell'area individuata dalla pianificazione, è valutata dalla Direzione regionale OOPP. Tale valutazione può avvenire o nella fase di formazione dello strumento urbanistico, qualora questo già preveda l'opera, o nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera medesima a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile del procedimento.



ARTICOLO 51

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

51 | 1 |

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua a sedime demaniale e/o iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche della Provincia di Torino si applica l'articolo 96, lettera f) del RD n.523 del 25/7/1094 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse Categorie", che indica una distanza minima di metri 10,00 per edifici/scavi e di metri 4,00 per movimenti terra/alberature, siepi, ecc.,

In particolare, sono soggetti alle prescrizioni di cui all'articolo 96 sopracitato i seguenti corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche della Provincia di Torino:

- Fiume Po;
- Torrente Orco;
- Torrente Malone;
- Rio Orchetto;
- Bealera di Chivasso e Montanaro.

51 | 2 |

Ai seguenti corsi d'acqua aventi sedime demaniale si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 96, lettera f) del RD n.523 del 25/7/1094, fatte salve deroghe che possono essere concesse limitatamente ai soli canali artificiali, dall'ente proprietario in accordo con il Consorzio gestore:

- Rio Baina;
- Gora San Marco;
- Rio detto Palazzolo (derivazione in destra della Gora San Marco/Rio Baina, immediatamente a monte della Frazione Pratoregio);
- Gora San Pietro (derivazione in destra della Gora San Marco a monte di Strada Torino);
- Roggia Campagna;
- Canale Cavour;
- Scaricatore del Canale Cavour;
- Gora del Poasso;
- Scaricatore Poasso;
- Canale del Corno Chiaro.

51 | 3 |

Inoltre, le seguenti prescrizioni costituiscono disciplina locale in accordo con l'articolo 96, lett. f) del R.D. 25 luglio 1094, n.523:

- a) L'ampiezza della fascia di rispetto di assoluta inedificabilità dei corsi d'acqua naturali e dei canali scolmatori esistenti e in progetto è di 10 m di ampiezza da entrambe le sponde/lati e 5 m per i tratti intubati nel centro abitato.
- b) Per gli ambiti ineditati valgono le limitazioni della classe IIIa.
- c) Per i fabbricati esistenti si applicano le norme relative alla classe IIIb2, IIIb3 nel caso di analoga classe di pericolosità dell'ambito immediatamente esterno alla fascia, con le seguenti ulteriori limitazioni:
 - divieto di ampliamenti fuori sagoma al piano terra, fatti salvi quelli connessi agli interventi di manutenzione straordinaria volti al risparmio energetico che interessano l'involucro dell'edificio (es. isolamento termico) e quelli volti a mitigarne la vulnerabilità;
 - divieto di costruzione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.);
 - divieto di realizzazione di nuovi piani interrati;
 - divieto di cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del rischio dei piani interrati;
 - divieto di frazionamenti e cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del rischio dei locali al primo piano fuori terra, a meno che siano posti al di sopra di una quota minima di sicurezza individuata mediante una verifica di compatibilità idraulica puntuale a cura e spese del proponente;
- d) Le nuove recinzioni devono essere idraulicamente trasparenti e non devono costituire ostacolo al deflusso della piena, nonché realizzate a una distanza minima di metri 4,00 dal ciglio superiore di sponda, dal piede

esterno del manufatto di difesa spondale o del tratto tombato.

- e) È consentita la sostituzione delle recinzioni esistenti, a condizione che siano idraulicamente trasparenti e non costituiscano ostacolo al deflusso della piena, qualora sia dimostrato dal punto di vista tecnico che non sia possibile il loro arretramento a una distanza minima di metri 4,00 dal ciglio superiore di sponda o del piede esterno del manufatto di difesa spondale.
- f) Al di sopra dei tratti dei corsi d'acqua intubati, dovrà essere comunque garantita una fascia di inedificabilità non inferiore a 5 metri.

51 | 4 |

In sintonia con l'articolo 14, comma 7 delle Norme di attuazione del PAI, *“al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili principali sono estese, rispetto all'articolo 140, lettera e) del Regolamento di cui al Regio Decreto n.368 del 8/5/1904, fino a 5 metri”*.

51 | 5 |

Ai laghi artificiali si applica una fascia di rispetto avente ampiezza di metri 10,00 dai cigli superiori di sponda.

51 | 6 |

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto di cui al RD n.523/1904 si applicano all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo naturalmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L 37/1994, nonché in ragione dell'articolo 32, comma 3, del Titolo II delle NdA del PAI.

51 | 7 |

Nelle fasce di rispetto di cui al comma 3 del presente articolo sono consentite le utilizzazioni di cui al primo periodo del comma 3, articolo 27 della LR 56/1977 e s.m.i. (percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici), nonché attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica e attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, previa verifica di compatibilità idraulica valutata dall'Autorità competente.

51 | 8 |

Eventuali deroghe possono essere autorizzate dagli enti competenti per il rilascio del parere in linea idraulica (Regione, Consorzi, Comune).

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE IV

SOSTENIBILITÀ

DELL'AMBIENTE COSTRUITO

TITOLO I

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

DEGLI INTERVENTI



ARTICOLO 52

TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

52 | 1.1 | MISURE DI RISPARMIO IDRICO

Nei progetti municipali degli interventi comportanti incremento del carico urbanistico (ai sensi dell'articolo 12, comma 2  delle presenti NDA) o integrale demolizione e ricostruzione devono essere analiticamente quantificate le previsioni di fabbisogno idrico a uso potabile e non.

52 | 1.2 |

Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1.1 a **destinazione residenziale, terziaria, commerciale** o assimilabile, in aree urbanistiche non classificate come di antica formazione (CS, CM, TS, RU, RA), devono essere adottate soluzioni tecniche per la tutela e il risparmio della risorsa idrica; non derogano da tali obblighi gli interventi di carattere demo-ricostruttivo e di sostituzione edilizia ammessi dalle presenti norme entro le aree urbanistiche di antica formazione sopra citate.

In particolare, e in coerenza con quanto indicato nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte (PTA), devono essere **recuperate le acque meteoriche** non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

Solo per interventi che comportino la realizzazione di SL inferiori a 150 mq è possibile prescindere dall'adozione dei sistemi di cui sopra qualora, in sede progettuale, ne sia dimostrata la particolare difficoltà attuativa.

52 | 1.3 |

Nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 1.1 a **destinazione produttiva** devono essere predisposti idonei impianti per la gestione delle acque meteoriche; in particolare:

- sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione;
- vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

Solo per interventi che comportino la realizzazione di SL inferiori a 500 mq è possibile prescindere dall'adozione dei sistemi di cui sopra qualora, in sede progettuale, ne sia dimostrata la particolare difficoltà attuativa.

52 | 1.4 | Strategie progettuali di riferimento

Ferma restando l'ottemperanza a eventuali requisiti minimi di legge, il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, ai sensi dell'articolo 75 del REC, per incentivare l'ottimizzazione del bilancio idrico delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio in genere, definendo i criteri di progettazione degli interventi (e eventuali meccanismi di premialità) sulla base della seguente griglia di strategie progettuali:

Gestione della fase di cantiere/costruzione	Utilizzo di materiali "a bassa impronta idrica" nelle fasi di loro produzione/utilizzo/manutenzione/dismissione
	Utilizzo di tecnologie costruttive "a bassa impronta idrica" (sistemi costruttivi "a secco")
	Utilizzo di sistemi di raccolta, recupero e riutilizzo delle acque piovane durante la fase di cantiere
Punti di erogazione a basso impatto	Installazione di sanitari a "doppio flusso".
	Installazione di aeratori a basso flusso e/o limitatori di flusso (portata massima costante).
	Installazione di erogatori temporizzati e/o con sensori di attivazione.
Sistemi di accumulo	Installazione di erogatori termostatici.
	Installazione di sistemi di raccolta, recupero e riutilizzo delle acque piovane.
	Installazione di sistemi di raccolta, recupero e riutilizzo delle acque grigie.
Adozione di reti duali e di sistemi di riduzione delle pressioni sul sistema fognario	Installazione di reti di adduzione duali, con separazione tra acque potabili e acque derivanti da processi di riuso (acque meteoriche e/o acque grigie depurate) per gli utilizzi non potabili.
	Separazione dei circuiti di smaltimento delle acque nere e delle acque grigie (con recupero delle ultime, tramite disoleatore, per gli usi non potabili).
	Progettazione di serbatoi/vasche di laminazione.
Manutenzione delle aree verdi (pubbliche/private)	Installazione di sistemi irrigazione a gocciolamento o a basso volume
	Messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone e xerofile (a bassa richiesta idrica)

Applicazione di tecnologie di monitoraggio dei consumi	Installazione di sistemi di telelettura per il rilievo del consumo reale e l'identificazione di perdite e/o sprechi.
Certificazioni volontarie	Acquisizione di Sistemi e Certificazioni Ambientali, quali ad esempio: Protocollo ITACA Regione Piemonte, UNI PdR 13, CASACLIMA, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

52 | 2.1 | TECNICHE DI DEPURAZIONE A BASSO IMPATTO AMBIENTALE

È ammesso, a seguito di studi specifici che ne dimostrino l'efficacia sotto il profilo sanitario, ambientale e economico, il ricorso a tecniche di depurazione a ridotto impatto ambientale, quali ad esempio la fitodepurazione e il lagunaggio, anche ai fini del riciclo e reimpiego della risorsa idrica per gli usi ammessi diversi da quelli potabili. Il ricorso a tali sistemi di finissaggio, comunque subordinato alla messa in atto, a monte, di idonei trattamenti di depurazione delle acque reflue, può trovare applicazione nei casi di impossibilità tecnica del recapito dei reflui in fognatura pubblica.

52 | 2.2 |

Ove possibile la progettazione di tali sistemi di depurazione deve costituire occasione di riqualificazione di aree degradate da un punto di vista naturalistico e paesaggistico, anche al fine di ripristinare aree di collegamento ecologico e/o necessarie per la salvaguardia della biodiversità.

52 | 2.3 |

Oltre al rispetto di quanto definito in merito dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte (PTA), si richiamano quali specifici riferimenti progettuali e operativi i contenuti dei seguenti documenti:

- “Linee Guida per la ricostruzione di aree umide per il trattamento di acque superficiali” (ANPA, 2002);
- “Linee Guida per la progettazione e gestione di zone umide artificiali per la depurazione dei reflui civili” (APAT, 2005);
- “Guida Tecnica per la progettazione e gestione dei sistemi di fitodepurazione per il trattamento delle acque reflue urbane” (ISPRA / manuali e linee guida 81/2012).



ARTICOLO 53

INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

53 | 1 |

L'**invarianza idraulica** degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo tendenziale prioritario del PRG, da conseguirsi sia attraverso il **controllo dell'impermeabilizzazione** dei suoli, sia attraverso la **compensazione della stessa** con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

53 | 2 |

L'**invarianza idraulica deve essere dimostrata per ogni attività edilizia** che comporti realizzazione di superficie coperta o riduzione di permeabilità del suolo. Gli interventi di attività **edilizia libera**, con particolare riguardo alle pavimentazioni esterne, pur non essendo subordinati alla presentazione di elaborati tecnici dimostrativi, devono comunque essere eseguiti nel rispetto dei requisiti prestazionali di cui al presente articolo.

53 | 2 |

Le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con **materiali permeabili** alle acque meteoriche, scelti con riguardo sia alle prestazioni funzionali richieste, sia al **coefficiente di impermeabilizzazione (ci)**, da quantificare in base alla seguente **scala parametrica**:

prato in piena terra	0,0
ghiaia, sabbia o altro materiale sciolto	0,1
grigliato in plastica riempito di terreno vegetale (prato armato)	0,2
alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante inerbito)	0,4
elementi in cls o pietra posati a secco su fondo drenante	0,7
superfici coperte, pavimentazioni continue o a giunti sigillati	1,0

53 | 4 |

La riduzione di permeabilità del suolo è determinata dall'incremento della **superficie impermeabile equivalente (Sie)**, calcolata moltiplicando tutte le aree oggetto di trasformazione per il rispettivo coefficiente di impermeabilizzazione (**ci**). Il coefficiente applicabile alle tipologie di sistemazione del suolo non esplicitamente contemplate nella scala parametrica del comma 2 deve essere stimato in via analogica, sulla base di adeguata dimostrazione tecnica.

53 | 5 |

L'eventuale **incremento della superficie impermeabile** equivalente deve essere compensato dalla **realizzazione di invasi**, come definiti al successivo comma 6, di capacità pari a 15 litri per ogni mq di Sie incrementale, calcolata ai sensi del precedente comma 4.

53 | 6 |

Ai fini del precedente comma 5, **si definisce "invaso"** qualsiasi **bacino o serbatoio** destinato a recepire e trattenere o drenare nel suolo le acque meteoriche (fermi restando gli obblighi di depurazione delle acque di prima pioggia) provenienti da superfici variamente impermeabilizzate.

53 | 7 |

È ammesso, purché ne sia certificata a firma di tecnico abilitato l'efficacia rispetto alle prescrizioni del presente articolo, l'impiego di soluzioni alternative rispetto agli "invasi" di cui al precedente comma 6, quali (a titolo di esempio):

- pozzi, trincee e bacini di infiltrazione;
- fasce filtranti ("filter strips");
- canali inerbiti ("swales");
- sistemi di bioritenzione ("rain garden");

– sistemi di ritenzione con impianto di alberi.

In ogni caso, la progettazione dei sistemi disperdenti deve essere sempre accompagnata da adeguate indagini idrogeologiche ed idrauliche sito specifiche, indirizzate a verificare le reali condizioni di soggiacenza della falda, considerata nella sua massima escursione nei periodi di “morbida”; gli eventuali interventi di impianto vegetale devono avvenire utilizzando esclusivamente le specie arboree e arbustive indicate all'Allegato **A1**  delle presenti NDA, impiegando quelle che, in relazione alla conformazione di chioma e apparato radicale, risultano maggiormente idonee ad assolvere alle funzioni di trattenimento delle acque meteoriche.



ARTICOLO 54

EFFICIENZA ENERGETICA E NEUTRALITÀ CLIMATICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

54 | 1 |

Tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e ricostruzione, nel rispetto di tutte le norme in vigore per l'efficienza dei sistemi energetici, devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate a massimizzare:

- le prestazioni degli involucri edilizi sotto il profilo dell'isolamento e dell'inerzia termica, privilegiando l'impiego di materiali isolanti a basso impatto ambientale nel ciclo vita;
- l'utilizzo della luce radiazione solare, sia sotto il profilo delle esigenze di illuminazione degli ambienti che per quanto concernente lo sfruttamento termico;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, tramite ad esempio l'installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica, anche in relazione alla dotazione di sistemi per la ricarica dei veicoli;
- l'utilizzo di soluzioni e strategie per la neutralità chimica degli edifici (azzeramento delle emissioni di gas serra in loco);
- il contenimento delle emissioni atmosferiche inquinanti, privilegiando l'utilizzo di soluzioni tecnologiche che consentano alti rendimenti stagionali e minori consumi di energia per la produzione della frazione termica.

54 | 2 | Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente: strategie progettuali di riferimento

La progettazione degli interventi edilizi finalizzati al recupero e alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la realizzazione di volumi di ampliamento, deve essere occasione per il miglioramento dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale in genere delle unità abitative, con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- aumento delle prestazioni dell'involucro edilizio e dell'efficienza dei sistemi di produzione dell'energia;
- incremento dell'impiego di fonti di energia rinnovabile;

Ferma restando l'ottemperanza ai requisiti minimi di legge, il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, ai sensi dell'articolo 75 del REC, per incentivare il conseguimento di ulteriori prestazioni nella riqualficazione energetica degli edifici esistenti, definendo i criteri di progettazione degli interventi (e eventuali meccanismi di premialità) sulla base della seguente griglia di strategie di intervento:

Diagnosi energetica	Calcolo del fabbisogno energetico dello stato di fatto	
	Calcolo del fabbisogno energetico di progetto	
Analisi del sito.	Analisi del sito e dell'intorno urbano e/o territoriale (ombre portate, regime del vento)	
	Esposizione ottimale dell'edificio	
Analisi della progettazione dell'edificio	Presenza di sistemi di ombreggiatura (naturali e/o artificiali)	
	Valutazioni sul livello di utilizzo passivo dell'energia solare	
Interventi sull'involucro	Pareti	Corretta distribuzione dei locali interni
		Cappotto esterno / Facciata ventilata
		Interventi di isolamento interno
	Copertura	Interventi di isolamento verso vani non riscaldati
		Coibentazione della copertura
	Solai	Realizzazione di camere di ventilazione
		Isolamento del solaio di sottotetto
		Isolamenti del solaio verso cantina/autorimessa
	Aperture	Isolamento del solaio contro terra
		Installazione infissi con alti requisiti prestazionali (rispetto dei valori di trasmittanza termica imposti dalla normativa)
		Previsione di impianti di ventilazione (naturale e/o meccanica)
	Ponti termici	Predisposizione di sistemi di ombreggiamento per il comfort estivo (rispetto dei valori di trasmittanza solare imposti dalla normativa)
		Eliminazione ponti termici "geometrici" (sbalzi, sporgenze, mensole che si prolungano dall'interno all'esterno dell'edificio)
		Eliminazione ponti termici "strutturali" (pacchetti costruttivi con valori di trasmittanza differenti)
		Eliminazione ponti termici "esecutivi" (elementi di interruzione delle strutture edilizie: vani per impianti, nicchie, soglie e davanzali continui tra interno e esterno)

Interventi sugli impianti	Riscaldamento, raffrescamento e ventilazione	Adozione di sistemi di regolazione automatica e intelligente dei sottosistemi impiantistici (generazione, distribuzione, emissione), al fine di adattare i consumi alle reali esigenze di comfort.
		Coibentazione delle tubature di impianto che attraversano vani non riscaldati
		Centralizzazione degli impianti accompagnata da sistemi di contabilizzazione dell'energia.
		Sostituzione dei generatori di calore sulla base di un'analisi energetica dell'edificio, privilegiando soluzioni ad alta efficienza o alimentate da fonti rinnovabili (pompe di calore, caldaie a condensazione, ecc.).
		Integrazioni di fonti rinnovabili per la generazione di energia termica con sistemi di distribuzione a bassa temperatura, come impianti radianti a pavimento, parete o soffitto.
	Consumo di energia elettrica	Installazione di impianto di ventilazione meccanica controllata dotato di recupero del calore
		Efficientamento dell'impianto elettrico esistente mediante:
		– sostituzione dei corpi illuminanti con modelli ad alta efficienza energetica (es. LED con driver elettronici e ottiche ottimizzate);
		– installazione di sensori di presenza, luminosità e temporizzatori per ottimizzare l'illuminazione nei locali;
		– adozione di sistemi di controllo della rete elettrica (es. sezionatori intelligenti o smart meter) per la gestione e la disconnessione automatica dei carichi non prioritari.
		Realizzazione ex novo o rifacimento completo dell'impianto elettrico, conforme alle normative di sicurezza.
		Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
		Adozione di sistemi domotici e/o di automazione degli edifici (BACS), in grado di:
		– monitorare e ottimizzare i consumi elettrici;
		– controllare in modo intelligente gli impianti di illuminazione, climatizzazione, VMC e altri carichi elettrici;
		– gestire scenari energetici in funzione dei profili di utilizzo.

54 | 3 | Nuove strutture edilizie: strategie progettuali di riferimento

La progettazione di nuove strutture edilizie, in occasione di interventi di completamento, di nuovo impianto o demo-ricostruttivi, deve essere orientata alla sostenibilità ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) coerenza con i vincoli climatici locali, tramite una ottimale integrazione dei nuovi edifici sotto i profili bioclimatici e ambientali, mitigando le eventuali criticità legate alle caratteristiche dei siti di intervento (temperatura dell'aria, precipitazioni, umidità relativa, radiazione solare, venti dominanti);
- b) massimizzazione dei guadagni solari passivi, anche in relazione all'individuazione della corretta localizzazione di eventuali impianti solari fotovoltaici o termici, e con riguardo all'incremento del comfort interno, alla riduzione dei costi di riscaldamento e del fabbisogno di raffrescamento;
- c) contenimento del fabbisogno idrico ed energetico (termico e elettrico) degli edifici;
- d) contenimento dell'impiego di impianti attivi per il riscaldamento e il condizionamento degli ambienti, privilegiando l'utilizzo di impianti passivi e/o "ibridi";
- e) massimizzazione dell'impiego di fonti rinnovabili, anche con riguardo agli impianti funzionanti a biomasse;
- f) contenimento degli inquinanti derivanti dall'utilizzo di fonti non rinnovabili, privilegiando l'installazione di impianti centralizzati di cogenerazione e soluzioni tecnologiche che consentano alti rendimenti stagionali e minori consumi di energia per la produzione della frazione termica (ad es.: caldaie a condensazione);
- g) limitazione del fenomeno di "isola di calore", tramite l'impiego di superfici esterne caratterizzate da elevati valori di albedo che consentano la riduzione della frazione di calore assorbito, sia per le scatole edilizie che per gli spazi pertinenziali;
- h) utilizzo di tecnologie, anche domotiche, che consentano il monitoraggio delle condizioni climatiche esterne e interne agli edifici, e garantiscano il coordinamento dei sistemi impiantistici installati.

Ferma restando l'ottemperanza ai requisiti minimi di legge, il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, ai sensi dell'articolo 75 del REC, per incentivare il conseguimento di ulteriori prestazioni energetiche nelle nuove costruzioni, definendo i criteri di progettazione degli interventi (e eventuali meccanismi di premialità) sulla base della seguente griglia di strategie progettuali:

Ombreggiamento	Indagine fotografica e rilievo dell'intorno (edifici esistenti, orografia del territorio)
	Studio della dinamica delle ombre (ombre portate)
Orientamento	Progettazione degli elementi schermanti (barriere vegetali e/o elementi artificiali fissi o mobili, orizzontali o verticali)
	Orientamento del fronte principale lungo l'asse est-ovest
Morfologia	Progettazione degli elementi schermanti (stagione estiva) per i fronti sud e ovest
	Contenimento dell'estensione delle superfici di scambio dell'involucro dell'edificio, riducendo il numero di rientranze, sporgenze, angoli e aggetti
Distribuzione interna	Attenzione al "valore di compattezza" dell'involucro edilizio (rapporto ottimale superficie/volume < 0,6)
	Localizzazione dei locali connotati da maggior presenza umana lungo i fronti edilizi più soleggiati
	Localizzazione dei locali di servizio e di distribuzione verso i fronti edilizi meno soleggiati, come "cuscinetto termico".

Utilizzo passivo dell'energia solare	Previsione di "sistemi di guadagno solare": – diretto: superfici trasparenti orientate a sud (e relativi sistemi di schermatura per la stagione estiva); – semi-diretto: utilizzo di serre solari o altri buffer termici; – indiretto: utilizzo di collettori/assorbitori di irraggiamento diretto (ad es.: "muro di Trombe" o "Roof Pond"); – isolato: captazione e accumulo affidati a volumi (o soluzioni tecnologiche) separati dagli spazi da riscaldare (ad es: collettori solari ad aria, serre solari autonome). Predisposizione di sistemi di ventilazione naturale (pareti e coperture "ventilate")
--------------------------------------	--

54 | 4 |

Al fine di incentivare la produzione da fonti rinnovabili è consentito realizzare tettoie fotovoltaiche superando il rapporto di copertura massimo ammesso per le singole aree urbanistiche (ad eccezione di quelle di antica formazione CS, CM, TS, RU e RA) in misura pari alla superficie complessiva dei pannelli fotovoltaici installati sulla copertura di tali tettoie.

54 | 5 |

Si intendono integralmente richiamate e pienamente applicabili tutte le vigenti norme di legge in materia di energia e le disposizioni del Piano Energetico Ambientale Regionale (PEAR), approvato con DCR n.200-5472 del 15/3/2022.



ARTICOLO 55

CIRCULARITÀ DEI MATERIALI NEL CICLO DI VITA DELLE COSTRUZIONI

55 | 1 |

La fase di progettazione degli interventi edilizi, anche quelli ex-novo non legati a processi demo-ricostruttivi, deve essere finalizzata:

- a) alla riduzione preventiva della produzione di rifiuti non riciclabili in tutte le fasi del ciclo di vita degli edifici;
- b) alla massimizzazione del recupero e riciclo dei materiali, nonché all'efficacia ambientale ed economica dei processi edilizi.

In particolare, la progettazione esecutiva degli interventi deve:

- a) privilegiare l'utilizzo di materiali in grado di recuperare le caratteristiche prestazionali d'origine;
- b) selezionare materiali che non comportino processi di trattamento particolarmente inquinanti o ad alto consumo energetico;
- c) privilegiare l'impiego di materiali ad alto potenziale di recuperabilità/ riciclabilità; per le parti di costruzione ove ciò non sia praticabile, favorire comunque l'utilizzo di materiali caratterizzati da elevate inerzia chimica o biodegradabilità;
- d) evitare l'impiego di materiali, all'interno dello stesso elemento tecnico, che possano risultare tra loro incompatibili in termini di procedure di riciclo;
- e) impiegare soluzioni tecniche che facilitino le operazioni di disassemblaggio e demolizione selettiva, agevolando la separabilità dei componenti e dei materiali.

55 | 2 |

Gli interventi di demolizione o demo-ricostruzione previsti e/o ammessi dal Piano devono garantire una adeguata pianificazione e gestione delle fasi di demolizione; a tale scopo l'avvio di tali interventi è subordinato a una verifica preventiva orientata a identificare i rifiuti da costruzione e demolizione (C&D) potenzialmente generati e definire un corretto piano di smantellamento delle strutture. Tale fase di verifica preventiva deve, anche con riferimento agli spazi di cantiere disponibili per il trattamento e alle attrezzature installabili, definire i processi di separazione dei materiali, che devono essere strutturati in relazione alle seguenti operazioni:

- a) separazione dei rifiuti pericolosi (amianto, materiali isolanti contenenti sostanze pericolose, catrame, PCB, piombo, componenti elettrici contenenti mercurio, rifiuti radioattivi, etc.);
- b) decostruzione (smantellamento compresa la separazione dei materiali secondari e di fissaggio);
- c) separazione dei materiali di fissaggio;
- d) demolizione strutturale o meccanica.

Devono inoltre essere predisposte le opportune operazioni di monitoraggio del particolato atmosferico durante le fasi di cantiere.

55 | 3 |

Il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, ai sensi dell'articolo 75 del REC, al fine di incentivare l'efficacia dei processi di riciclo e la sostenibilità ambientale dei processi edilizi; i criteri di modulazione degli incentivi, che possono essere di natura fiscale e/o prevedere premialità rispetto agli indici urbanistici, devono fare riferimento agli indirizzi di cui al precedente comma 1 e alla seguente griglia di strategie progettuali, definite in relazione alla necessità di semplificare i processi di manutenzione e rendere più efficienti le future operazioni di demolizione selettiva:

Strutture di elevazione (verticali, orizzontali, inclinate)	Utilizzo di sistemi costruttivi prefabbricati e/o direttamente posabili in opera.
Chiusure perimetrali verticali	Utilizzo di sistemi indipendenti rispetto alle strutture, privilegiando sistemi assemblati a secco costituiti da strati di materiali indipendenti in grado di svolgere funzioni di isolamento termico ed acustico (tecnologie caratterizzate da rivestimenti a cappotto / facciate ventilate).
Coperture	Utilizzo di sistemi ventilati, realizzati secondo stratigrafie a secco o parzialmente a secco e caratterizzate da materiali isolanti, a taglio acustico e impermeabilizzanti.
Partizioni interne verticali	Utilizzo di sistemi costituiti da pannelli da posare direttamente in opera (es. pannelli in gesso rivestito su supporto di acciaio).

Partizioni interne orizzontali	Utilizzo di sistemi a secco o con getto di calcestruzzo collaborante, costituiti da strati di materiali a taglio acustico e termoisolanti.
Partizioni interne inclinate	Utilizzo di sistemi strutturalmente indipendenti.
Partizioni interne ed esterne, verticali e orizzontali	Utilizzo di giunti meccanici (tipo fastner) e colle reversibili.
Impianti (climatizzazione, idrosanitari, di smaltimento)	Posizionamento degli impianti in canaline ispezionabili ed esterne.

Il Regolamento può inoltre definire una serie di parametri di ulteriore carattere premiale (anche di tipo quantitativo), in relazione a:

- percentuali di utilizzo di materiali ad alto potenziale di recuperabilità / riciclabilità;
- percentuali di utilizzo di materiali derivanti da processi a basso consumo energetico;
- percentuali di utilizzo di materiali non soggetti a trattamenti inquinanti;
- percentuali di utilizzo di materiali provenienti da processi di recupero e riciclo.

55 | **4** |

Si richiamano criteri e disposti di:

- “Protocollo UE per la gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione” (Settembre 2016);
- “Criteri e indirizzi tecnici condivisi per il recupero dei rifiuti inerti” (ISPRA – 2016);
- DGR n.43-7891 del 16/11/ 2018 “Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della LR n. 16 del 4/10/2018, (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana);
- DM n.256 del 23/6/2022, GURI n.183 del 8/8/2022;
- DM 127/2024 “Regolamento recante disciplina della cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione, altri rifiuti inerti di origine minerale, ai sensi dell'articolo 184-ter, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152/2006”.



ARTICOLO 56

PROTEZIONE DELLA FAUNA E DELL'AVIFAUNA

56 | 1.1 | PERMEABILITÀ FAUNISTICA DELLE INFRASTRUTTURE LINEARI

La fase di progettazione degli interventi di nuova realizzazione o di adeguamento del reticolo infrastrutturale viario e ferroviario, deve porre specifica attenzione alla mitigazione degli effetti barriera nei confronti della fauna; la predisposizione di tali opere di contenimento degli impatti deve avvenire in riferimento ai seguenti criteri generali:

- conservazione e, ove possibile, aumento dei livelli di biodiversità dell'area interessata;
- mantenimento e riqualificazione delle configurazioni paesaggistiche;
- contenimento dei livelli di intrusione visiva;
- esclusivo utilizzo di specie vegetali (prative, arbustive e arboree) autoctone;
- individuazione delle eventuali possibilità di costruzione di nuove unità ecosistemiche, o di ricostruzione di ecosistemi eventualmente compromessi;
- mantenimento dei livelli di sicurezza del traffico.

Si richiamano quale riferimento operativo i contenuti delle seguenti pubblicazioni:

- “Fauna selvatica ed infrastrutture lineari: indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto” (Regione Piemonte-ARPA Piemonte / Torino / 2005);
- “Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari: indirizzi e buone pratiche per la prevenzione e la mitigazione degli impatti” (ISPRA-INU/76.1/2011).

56 | 1.2 |

Le analisi di valutazione e gli interventi di mitigazione degli impatti, con specifico riferimento alla eventuale vicinanza con aree protette (Riserve naturali, Parchi, Siti Natura 2000, elementi della REL esplicitamente identificati dal PRG o dalle strumentazioni sovraordinate di governo del territorio, etc.) devono essere estesi anche alle fasce di contorno dei tracciati, per una profondità di 300 metri dal ciglio stradale, in ordine alle problematiche legate a:

- disturbi acustici e luminosi;
- vibrazioni;
- stimoli visivi dei mezzi in movimento.

56 | 1.3 |

La valutazione degli interventi di mitigazione da progettare deve fare riferimento alla seguente casistica, e definita in base alle caratteristiche tecniche e alla localizzazione dell'infrastruttura, oltre che alla sua vicinanza/interferenza con gli elementi della REL definiti alle [tavole C3.1](#) e [C3.2](#) di PRG:

a) Passaggi di ricucitura; progettati al fine di mantenere la continuità dei corridoi ecologici, possono consistere nelle seguenti tipologie di intervento:

- “foratura” dei rilevati stradali con inserimento di elementi passanti tubolari (utilizzabili da specie come meso o micromammiferi, anfibi e rettili);
- riqualificazione di sottopassi già esistenti, potenziandone l'utilizzo da parte della fauna locale tramite interventi di miglioramento del substrato e di rinaturazione delle pareti laterali;
- costruzione di ecodotti: attraversamenti sopraelevati perpendicolari agli assi stradali, dotati di un equipaggiamento vegetazionale sull'estradosso tale da consentire la creazione di fasce ecosistemiche multiple e parallele per il movimento di diverse specie animali da un lato all'altro della strada;
- predisposizione, in coincidenza dei tratti in viadotto, di opportune sistemazioni naturalistiche dei corsi d'acqua e delle scarpate, prevedendo la collocazione di fasce boscate e siepi e, ove possibile, la creazione di aree umide;

b) Impedimenti e dissuasioni di accesso; progettati al fine di evitare gli attraversamenti delle infrastrutture da parte della fauna (e indirizzarne i flussi verso i punti di passaggio), possono consistere nelle seguenti tipologie di intervento:

- recinzioni; tipologia di intervento da attuarsi al solo scopo di impedire agli animali l'accesso alla strada, legata a punti in cui l'incidentalità sia molto elevata e funzionalmente connessa a interventi che prevedano la

realizzazione di passaggi (sovrappassi e/o sottopassi) verso i quali indirizzare i flussi faunistici;

- dissuasori ottici riflettenti; da impiegarsi preferibilmente lungo strade a bassa intensità di traffico, si basano sull'uso di elementi visivi che spaventino gli animali, di pannelli riflettenti o catarifrangenti e di repellenti olfattivi e/o sonori;

l'utilizzo di barriere fisiche deve in ogni caso essere progettato anche tenendo conto di quanto specificato al successivo comma 2.3 circa le misure di protezione specifiche per l'avifauna;

- c) Caratterizzazione ecologica delle fasce limitrofe e degli spazi interclusi; interventi programmati con lo scopo di limitare l'impoverimento ecologico (e paesaggistico) degli spazi pertinenziali alle strutture viarie, evitando la loro colonizzazione da parte di specie ruderali e/o esotiche; tali interventi possono riguardare:

- la caratterizzazione vegetale delle ripe laterali alla carreggiata;
- i canali di drenaggio attigui alle strade e le vasche di raccolta delle acque di prima pioggia che, se concepiti tenendo conto dell'inserimento ambientale, possono assumere un ruolo biotopico (ecosistemi filtro);
- la caratterizzazione vegetale (anche di tipo arboreo, ove l'estensione degli spazi consenta la corretta distanza dalla sede viaria) delle aree intercluse di rotatorie e svincoli, prediligendo l'utilizzo di specie erbacee spontanee annuali e perenni (*wildflowers*);

la progettazione di tali interventi deve in ogni caso essere accompagnata dall'adozione delle misure necessarie a limitare l'effetto "trappola" per gli animali;

- d) Segnaletica stradale; costituisce un corpo di interventi rivolti essenzialmente a ridurre il numero di incidenti che si verificano a causa della velocità eccessiva dei veicoli; possono essere messe in atto le seguenti tipologie di intervento, da considerarsi tra loro complementari al fine di ottimizzarne l'efficacia:

- segnaletica verticale ordinaria (e eventualmente dotata di pannelli luminosi), da installare in relazione a attraversamenti regolari e noti, eventualmente dotati di recinzioni di indirizzamento e concentrazione del passaggio;
- segnaletica verticale "dinamica": attivata da appositi sensori e in grado di segnalare in tempo reale la presenza di fauna in avvicinamento alla strada;
- segnaletica orizzontale: posa di bande trasversali rumorose.

Le soluzioni individuate al precedente punto elenco sono da considerarsi di carattere generale e esemplificativo, e fanno riferimento alle modalità di intervento più frequentemente utilizzate e rispetto alle quali sono disponibili una manualistica diffusa e dati relativi alla loro efficacia; sono ammesse in ogni caso soluzioni differenti, purché ne sia dimostrata la validità a livello funzionale e garantita la coerenza con le indicazioni delle **tavole C3.1**, **C3.2**, **E4.1** e **E4.2** del PRG.

56 | 2.1 | MISURE DI PROTEZIONE DELL'AVIFAUNA

La fase di progettazione esecutiva degli interventi edificatori, anche con riferimento alle previsioni di infrastrutturazione viaria e/o ferroviaria, deve porre specifica attenzione alla messa in atto delle opportune misure utili a minimizzare gli impatti sull'avifauna, in ordine agli aspetti di cui ai successivi commi 2.2 e 2.3.

Si richiamano quale riferimento operativo i contenuti del manuale "Costruire con vetri e luce rispettando gli uccelli" (Edizione: Stazione ornitologica svizzera / Sempach / 2022).

56 | 2.2 |

Nell'ambito della progettazione delle **superfici vetrate esterne** devono essere identificate soluzioni di mitigazione in ordine ai seguenti aspetti:

- a) collocazione e conformazione morfologica delle vetrate, con particolare attenzione agli angoli degli edifici;
- b) collocazione dei corredi vegetali entro le aree pertinenziali, in riferimento alle situazioni di diretta confrontanza con superfici vetrate ad elevata riflessione;
- c) livello di trasparenza delle superfici, prediligendo ove sia possibile l'utilizzo di vetri scanalati, traslucidi, sabbiati, trattati con mordenti chimici, colorati, stampati o con marcature estese a tutta la superficie;
- d) grado di riflessione delle superfici vetrate, evitando ove possibile l'impiego di vetri oscuranti o di facciate in metallo fortemente riflettenti e massimizzando l'impiego di sistemi frangisole mobili o fissi;
- e) luminosità notturna degli ambienti interni e degli spazi pertinenziali, limitando in particolare l'irradiazione verso l'alto e focalizzando la luce solo sugli spazi necessari (ad esempio sui passaggi pedonali).

56 | 2.3 |

Nell'ambito della progettazione di **barriere antirumore e antismog** devono essere identificate soluzioni di

mitigazione in ordine ai seguenti aspetti:

- a) collocazione delle barriere rispetto agli eventuali corredi vegetali previsti, ponendo particolare attenzione alle situazioni di diretta confrontanza tra gli impianti vegetali e superfici trasparenti o ad elevata riflessione;
- b) livello di trasparenza delle superfici, prediligendo ove sia possibile l'utilizzo di vetri scanalati, traslucidi, sabbiati, trattati con mordenti chimici, colorati, stampati o con marcature estese a tutta la superficie;
- c) grado di riflessione delle superfici, che deve in ogni caso essere al massimo del 15 %;
- d) luminosità notturna, limitando in particolare l'irradiazione verso l'alto e focalizzando la luce solo sugli spazi necessari.

56 | **2.4** | Deroghe

È ammessa deroga rispetto a quanto previsto dai precedenti commi 2.2 e 2.3 esclusivamente in caso di:

- a) specifiche esigenze di tutela dell'integrità dell'immagine architettonica originale degli edifici, con particolare riferimento a singoli edifici sottoposti a tutela e al patrimonio immobiliare di antica formazione;
- b) specifiche esigenze di intervisibilità dei beni paesaggistici, anche con riguardo a punti e percorsi panoramici individuati dal PRG all'Elaborato **D1.2**  "Adeguamento al PPR: carta dei caratteri scenici";

in tali casi le pratiche edilizie devono essere corredate di apposita relazione che giustifichi l'impossibilità di perseguire efficacemente le misure di protezione e gli eventuali interventi alternativi previsti.



ARTICOLO 57

CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

57 | 1 |

Ai sensi della LR n.31 del 24/3/2000, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione, uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

57 | 2 |

La progettazione esecutiva degli interventi pubblici e privati deve prevedere:

- a) utilizzo di corpi illuminati che per conformazione e caratteristiche tecniche, oltre a massimizzare il risparmio energetico, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- b) previsione di livelli di luminanza ed illuminamento non superiori a quelli minimi previsti dalle eventuali norme di sicurezza vigenti, e comunque commisurati a quelli delle aree circostanti;
- c) contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per gli edifici e per gli spazi pertinenziali l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.

57 | 3 |

I disposti del precedente comma 2 sono derogabili esclusivamente qualora le luci costituiscano uno specifico elemento di valorizzazione degli ambienti urbani o per l'illuminazione di edifici e manufatti di pregio architettonico o di rilevanza paesaggistica (fatte comunque salve le misure di protezione dell'avifauna di cui al precedente articolo 56  delle presenti NDA).



ARTICOLO 58

QUALITÀ AMBIENTALE DEI SUOLI URBANI

58 | 1 |

L'attuazione degli interventi edilizi di rigenerazione, nuova edificazione e/o demolizione con ricostruzione previsti da PRGC è sempre subordinata:

- a) alla preventiva analisi dei livelli di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee;
 - b) alla messa in atto degli eventuali interventi di bonifica necessari;
- secondo quanto disposto ai commi successivi.

58 | 2 |

Le soglie di riferimento utili a poter attivare gli interventi definiti dalle norme di Piano e insediare le relative destinazioni d'uso sono:

- a) soglie di contaminazione di suolo e sottosuolo (**CSC**): (cfr. Tabella 1 - Allegato 5 del Titolo V del DLGS 152/2006);

destinazioni d'uso di PRG (cfr. articolo 4 )		parametri di riferimento della tabella del DLGS 152/2006
Residenziale	(r)	colonna A
Turistico-ricettiva	(t1, t2, t3, t4)	colonna A
Produttiva	(p1a, p1b, p1c, p2, p3)	colonna B
Direzionale	(d)	colonna A
Commerciale	(c1, c2)	colonna B
Agricola	(a1, a2) *	colonna A
Servizi pubblici	(s1, s2, s3, s4, s5, s7, s9)	colonna A
	(s6, s8, s10)	colonna B

* 1. Per le aree specificamente destinate alla produzione agricola (ivi compresi gli ambiti destinati all'insediamento di orti urbani) e/o all'allevamento si richiamano i disposti di cui al DM n.46 del 1/3/2019;
 2. Nel caso di utilizzo di terreno agricolo per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile possono essere presi a riferimento i valori di cui alla colonna B della Tabella 1 - Allegato 5 del Titolo IV del DLGS 152/2006.

- b) soglie di contaminazione delle acque sotterranee: Tabella 2, allegato 5, parte IV, titolo V del DLGS 152/2006.

58 | 3 |

Per tutte le aree di zonizzazione, sono soggetti alle stesse verifiche di cui al comma 1 (e alla messa in atto degli eventualmente necessari interventi di bonifica e di mitigazione delle soglie inquinanti) i cambi di destinazione d'uso che comportino il passaggio dai parametri di riferimento della "colonna B" a quelli della "colonna A" di cui al precedente comma 2.

58 | 4 |

Nei casi in cui sia verificato il superamento delle soglie di cui al precedente comma 2 (anche per uno solo dei parametri analizzati) il soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 242 del DLGS 152/2006, deve darne comunicazione all'autorità di settore e avviare la redazione del "*piano di caratterizzazione*", al fine della determinazione delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) e della relativa predisposizione del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza.

58 | 5 | Interventi di "Fitodecontaminazione"

Nei casi in cui, nel rispetto dei disposti di cui ai precedenti commi, sia verificata la sussistenza di esigenze di bonifica per l'attuazione delle aree identificate dal PRGC come:

- a) aree a parco, gioco e sport (**SV**) sulle quali siano previsti interventi di forestazione urbana (ai sensi dell'articolo 78 ) delle presenti NDA);
 - b) aree a servizio delle attività economiche (**SE**) sulle quali siano previsti interventi di forestazione urbana (ai sensi dell'articolo 78 ) delle presenti NDA);
 - c) aree per servizi generali a parco urbano (**GV** – cfr. articolo 135 ) delle presenti NDA);
- al fine di ottimizzare l'attivazione delle funzioni di controllo dei fenomeni climatici e di valorizzazione paesaggistica delle aree, deve essere prioritariamente valutata la possibilità di raggiungere gli obiettivi di bonifica

tramite interventi di fitostabilizzazione e/o fitoestrazione, impiegando le specie arboree indicate come adatte a questi scopi all'Allegato A1  delle presenti NDA.

L'utilizzo di specie arboree, arbustive e/o erbacee non indicate nel citato allegato è ammesso esclusivamente sulla base di specifica relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità delle scelte in relazione ai seguenti aspetti:

- compatibilità ecologica delle specie;
- capacità di decontaminazione delle specie (con riguardo ai tempi di intervento e all'ampiezza dello spettro dei contaminanti sui quali poter agire).

**ARTICOLO 59****MISURE DI SOSTEGNO ALLA RIDUZIONE, GESTIONE E RACCOLTA DEI RIFIUTI****59 | 1 |**

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici, pubblici e privati, devono concorrere ad attuare i principi sanciti dalle direttive europee sull'economia circolare (849/2018/UE, 850/2018/UE, 851/2018/UE, 852/2018/UE del 30/5/2018) secondo le quali i rifiuti non devono più essere considerati un problema per la collettività, bensì una risorsa anche economica e strategica a servizio dei cittadini. Tale obiettivo si concretizza, in linea con la gerarchia dei rifiuti, nel recupero di materia e di energia a valle della raccolta differenziata, minimizzando il conferimento dei rifiuti in discarica.

59 | 2 |

Nelle more dell'approvazione degli strumenti di pianificazione previsti dalla LR 1/2018 (Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani, Piano d'ambito regionale approvato dalla Conferenza d'ambito e Piano d'ambito di area vasta, approvato dal Consorzio d'area vasta), il riferimento normativo al quale devono attenersi le politiche comunali e gli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica disciplinati dal PRG è il Piano regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e di Bonifica delle Aree Inquinare (PRUBAI), approvato con DCR n.277-11379 del 9/5/2023.

59 | 3 |

In applicazione della modalità di conferimento definita dal PGRU 2023 come "raccolta domiciliare internalizzata", negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di nuovi insediamenti di consistenza superiore alle quattro unità abitative devono essere individuati, quando non esistenti, spazi idonei a facilitare le operazioni di raccolta dei rifiuti solidi urbani, ponendo particolare attenzione alla facilità di accesso, oltre che alla riduzione dei tempi di sosta e all'agevolazione delle manovre dei mezzi deputati al prelievo. In particolare, nell'ambito di ogni singola pertinenza privata deve essere prevista una superficie utile ad ospitare i contenitori dei rifiuti in dotazione e a questo espressamente dedicata, localizzata in modo da essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica, ma senza costituire alcun tipo di intralcio alla normale circolazione del traffico veicolare e/o ciclo-pedonale.

59 | 4 |

La disposizione del precedente comma 3 è derogabile negli ambiti di antica formazione (CS, CM, TS, RU e RA), esclusivamente ove sia dimostrata la mancanza di spazi adeguati o l'incompatibilità con la tutela del patrimonio edilizio di pregio; in tali casi, nel rispetto dei vincoli paesaggistici e culturali e ove non ostino specifiche condizioni di dissesto idrogeologico, è ammessa, su suolo pubblico o privato, la realizzazione di stazioni di conferimento (preferibilmente interrate o seminterrate, e con funzioni di "press-container"), contenenti la batteria completa dei contenitori utili alla raccolta delle diverse frazioni RSU.

Non derogano in ogni caso dagli obblighi di cui al precedente comma 3 gli interventi di carattere demotricostruttivo e di sostituzione edilizia ammessi dalle presenti norme entro le aree urbanistiche di antica formazione sopra citate.

59 | 5 |

Nelle convenzioni relative all'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 400 mq, il soggetto attuatore deve impegnarsi, per sé e per gli esercenti, a mettere in atto:

- modalità gestionali e operative per la riduzione, la differenziazione e il riciclaggio dei rifiuti (anche con riguardo agli imballaggi e alle frazioni riconducibili alla definizione di "rifiuto speciale");
- misure di sensibilizzazione e incentivazione rivolte alla clientela.

59 | 6.1 | Nuovi insediamenti residenziali: strategie e incentivi

Con specifico riguardo alla progettazione dei nuovi insediamenti residenziali sulle aree RG e NR di PRG, il Comune può dotarsi di specifico Regolamento (ai sensi dell'articolo 75 del REC), finalizzato all'incentivazione della messa in atto di misure di riduzione e di processi di massimizzazione del riciclo dei RSU alla "scala di quartiere"; i criteri di modulazione degli incentivi, che possono essere di natura fiscale e/o prevedere premialità rispetto agli indici urbanistici, devono fare riferimento agli indirizzi di cui al precedente comma 1 e alla seguente

griglia di interventi:

Adozione di tecnologie quali dissipatori e/o tecnologie similari, nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 107 del DLGS 152/2006 e s.m.i.	
Progettazione e realizzazione, in spazi pubblici protetti e in accordo con Enti e Consorzi di riferimento, di "eco-stazioni" di quartiere.	Apparati tecnologici di pretrattamento di alcune delle frazioni merceologiche, con particolare riferimento alla loro riduzione volumetrica (conferimento dei rifiuti informatizzato e tramite inserimento di tessera magnetica, in dotazione all'utente).
	Spazi (all'aperto e/o al chiuso) per l'installazione di punti di erogazione di acqua pubblica (con trattamenti di microfiltrazione e debatterizzazione).
	Spazi destinati al conferimento di specifiche frazioni di rifiuti (ad es. piccoli RAEE, bottiglie in plastica, oli alimentari esausti, pile, medicinali scaduti, etc.).

59 | 6.2 | Nuovi insediamenti produttivi e artigianali: strategie e incentivi

Con specifico riguardo all'insediamento di attività produttive o artigianali, il Comune può dotarsi di specifico Regolamento (ai sensi dell'articolo 75 del REC), finalizzato all'incentivazione della messa in atto di misure di riduzione e di processi di massimizzazione del riciclo dei RSU, degli scarti e dei residui di produzione, degli imballaggi e di tutte le frazioni riconducibili alla definizione di "rifiuti speciali"; i criteri di modulazione degli incentivi, (che possono essere di natura fiscale, prevedere premialità rispetto agli indici urbanistici e/o definire soglie minime di prestazione condizionali all'insediamento delle attività), devono fare riferimento agli indirizzi di cui al precedente comma 1 e alla seguente griglia di interventi e politiche:

Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per la riduzione degli scarti.
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per la riduzione e gestione dei rifiuti di lavorazioni industriali e artigianali.
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per la riduzione degli imballaggi.
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per la gestione delle frazioni di "rifiuti speciali".
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per il riutilizzo "interno" delle frazioni di rifiuti riciclabili.
Progettazione e messa in atto di soluzioni tecnologiche avanzate, con specifico riguardo a quelle rivolte al ciclo dell'acqua.
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per il finanziamento, esteso nel tempo, di campagne di sensibilizzazione della clientela, anche in collaborazione con le associazioni di settore, le scuole, e altri soggetti portatori di interesse.
Acquisizione di Sistemi e Certificazioni Ambientali, quali ISO14001, ISO9001, EMAS, ECOLABEL-UE.

59 | 6.3 | Nuovi insediamenti commerciali: strategie e incentivi

Con specifico riguardo all'insediamento di attività produttive o artigianali (e fatto salvo quanto specificato al precedente comma 5), il Comune può dotarsi di specifico Regolamento (ai sensi dell'articolo 75 del REC), finalizzato all'incentivazione della messa in atto di misure di riduzione e di processi di massimizzazione del riciclo dei RSU, degli scarti e dei residui di produzione, degli imballaggi e di tutte le frazioni riconducibili alla definizione di "rifiuti speciali"; i criteri di modulazione degli incentivi, (che possono essere di natura fiscale, prevedere premialità rispetto agli indici urbanistici e/o definire soglie minime di prestazione condizionali all'insediamento delle attività), devono fare riferimento agli indirizzi di cui al precedente comma 1 e alla seguente griglia di interventi e politiche:

Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per la riduzione degli scarti.	
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per la riduzione degli imballaggi.	
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per il riutilizzo "interno" delle frazioni di rifiuti riciclabili.	
Progettazione e messa in atto di soluzioni tecnologiche avanzate, con specifico riguardo a quelle rivolte al ciclo dell'acqua.	
Adozione di tecnologie quali dissipatori e/o tecnologie similari, nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 107 del DLGS 152/2006 e s.m.i.	
Progettazione e realizzazione, in spazi protetti e in accordo con Enti e Consorzi di riferimento, di "eco-stazioni".	Spazi di distribuzione automatizzata di prodotti alla spina (alimentari e non).
	Spazi destinati al conferimento di specifiche frazioni di rifiuti (ad es. piccoli RAEE, bottiglie in plastica, oli alimentari esausti, pile, medicinali scaduti, etc.).
	Apparati tecnologici di pretrattamento di alcune delle frazioni merceologiche, con particolare riferimento alla riduzione volumetrica delle plastiche.
Sottoscrizione di protocolli e accordi di programma per il finanziamento, esteso nel tempo, di campagne di sensibilizzazione della clientela, anche in collaborazione con le associazioni di settore, le scuole, e altri soggetti portatori di interesse.	
Acquisizione di Sistemi e Certificazioni Ambientali, quali ISO14001, ISO9001, EMAS, ECOLABEL-UE.	

59 | 7 |

Si richiamano i disposti del Regolamento Comunale per la Gestione dei Rifiuti Urbani e per l'Igiene del Suolo, approvato con DCC n.40 del 25/11/2019.

Si rimanda inoltre, per quanto attinenti, a indirizzi e direttive di:

- LR n.7 del 24/5/2012 "Disposizioni in materia di servizio idrico integrato e di gestione integrata dei rifiuti urbani";
- LR n.1 del 10/1/2018 "Norme in materia di gestione dei rifiuti e servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e modifiche alle Leggi Regionali 26 aprile 2000, n. 44 e 24 maggio 2012, n.7".

– DCR n.277-11379 del 9/5/2023 "Piano di gestione dei rifiuti urbani e di Bonifica delle Aree Inquinare (PRUBAI)".

59 | **8** |

Per quanto concerne nello specifico la gestione dei rifiuti derivanti dagli interventi edilizi di costruzione e/o demolizione si rimanda integralmente ai disposti del precedente articolo 55  delle presenti NDA.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE IV

SOSTENIBILITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

TITOLO II

SOSTENIBILITÀ SOCIALE E SALUTE URBANA



ARTICOLO 60

CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO60 | **1** |

La tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico costituisce obbiettivo specifico del PRG, in conformità ai disposti della L 447/1995 e della LR 52/2000, ai quali si rinvia per tutto quanto concerne le competenze dei comuni e la disciplina dell'attività edilizia.

Sono altresì integralmente richiamati come cogenti, anche ai fini della disciplina edilizia e urbanistica:

- il Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con DCC n.17 del 11/4/2005 e modificato con DCC n.75 del 11/11/2022;
- il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento Acustico, approvato con DCC n.17 del 11/4/2005 e modificato con DCC n.45 del 3/11/2014.

60 | **2** |

Per le finalità di cui al precedente comma 1, l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi e dei progetti di opere pubbliche, il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi sono subordinati all'adempimento degli obblighi di valutazione previsionale dell'impatto o del clima acustici, secondo quanto rispettivamente disposto dalla DGR n.9-11616 del 2/2/2004 (Criteri per la redazione della documentazione di impatto acustico) e dalla DGR n.46-14762 del 14/2/2015 (Criteri per la redazione della documentazione di clima acustico).

60 | **3** |

Le scelte progettuali per gli interventi edificatori devono essere effettuate anche con riferimento ai seguenti aspetti:

- a) scelta dei materiali (e delle relative caratteristiche fonoisolanti), delle componenti per l'involucro e per le strutture, delle soluzioni impiantistiche e delle modalità di inserimento degli edifici entro il tessuto urbano, anche in relazione alla posizione e alle caratteristiche delle sorgenti di rumore e vibrazione rilevabili e alla eventuale presenza di elementi sensibili entro le aree circostanti;
- b) distribuzione degli ambienti interni degli organismi edilizi anche con riferimento alla corretta collocazione dei locali che necessitano del maggior grado di protezione rispetto alle sorgenti di rumore, anche con riferimento alle componenti impiantistiche degli edifici stessi;
- c) definizione degli accessi e dei tracciati dei percorsi viari in modo da minimizzare le emissioni di rumore verso le aree edificate, favorendo la creazione di ambiti "cuscinetto" destinati alla esclusiva circolazione ciclo-pedonale;
- d) previsione, ove necessario, di schermature (naturali e/o artificiali) che ostacolano o attutiscano la propagazione del rumore (cfr. articolo 71  e Allegato A1  delle presenti NDA), fatte salve le misure di protezione dell'avifauna di cui all'articolo 56  delle presenti NDA;
- e) adozione di accorgimenti di minimizzazione degli impatti in sede di cantierizzazione degli interventi, al fine di contenere le relative emissioni sonore e vibrazioni.

Tutti gli interventi edilizi devono in ogni caso essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5/12/1997; analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004; il conseguimento di tali requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.



ARTICOLO 61

INTERVENTI PER L'ADATTAMENTO ALLE TEMPERATURE ESTREME

61 | 1 |

La progettazione degli interventi edilizi deve perseguire l'obiettivo della riduzione del fenomeno delle isole di calore urbane, contemplando opportuni accorgimenti indirizzati a:

- a) minimizzare l'assorbimento della radiazione solare da parte delle aree esterne pavimentate attraverso l'impiego di materiali a elevato Indice di Riflessione Solare (SRI) secondo quanto raccomandato da regolamenti e normative in vigore;
- b) favorire l'impiego di Nature Based Solutions per incrementare la superficie delle aree verdi in piena terra e l'ombreggiamento delle aree esterne attraverso la piantumazione di appropriate essenze arboree e arbustive;
- c) migliorare le prestazioni degli edifici:
 - minimizzando l'assorbimento della radiazione solare da parte delle coperture attraverso l'impiego materiali a elevato Indice di Riflessione Solare (SRI) secondo quanto raccomandato da regolamenti e normative in vigore;
 - privilegiando l'adozione di Nature Based Solutions come tetti e pareti verdi;
 - predisponendo l'impianto di alberature anche nelle aree immediatamente limitrofe a edifici e strade, massimizzando le loro funzioni di ombreggiamento.

61 | 2 |

I progetti degli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione o comportanti modifica del suolo devono contemplare l'adozione degli accorgimenti di cui ai successivi commi 3 e 4, volti a contrastare il riscaldamento dell'ambiente esterno indotto dagli insediamenti urbani, nei limiti della compatibilità con le esigenze funzionali imprescindibili e con il contesto paesaggistico.

L'eventuale inapplicabilità delle suddette misure di mitigazione climatica deve essere sempre adeguatamente giustificata. Sono in ogni caso fatte salve, entro gli ambiti a destinazione produttiva, le esigenze di prevenzione e controllo di possibili sversamenti entro le aree adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e/o alle operazioni di carico-scarico.

61 | 3 | **Pavimentazioni**

Le aree pertinenziali devono contribuire alla mitigazione del fenomeno dell'isola di calore urbana, mediante soluzioni progettuali in grado di ridurre l'accumulo termico, aumentare l'evapotraspirazione e migliorare l'infiltrazione delle acque meteoriche, anche in un'ottica di adattamento climatico e gestione sostenibile del suolo. Per la realizzazione delle aree pertinenziali devono essere adottate, anche secondo modalità sinergiche e complementari, le seguenti soluzioni, delle quali il progetto esecutivo deve precisare caratteristiche tecniche, prestazionali ed estetiche:

- a) **pavimentazioni ad elevato Indice di Riflessione Solare (SRI)**: utilizzo di materiali caratterizzati da pigmentazioni chiare e alta riflettanza, al fine di incrementare la quota di radiazione solare riflessa e ridurre l'accumulo termico superficiale;
- b) **aree inerbite**: preferenza per superfici a verde rispetto alle pavimentazioni, minimizzando l'uso di materiali impermeabili o poco permeabili;
- c) **sistemi vegetali di ombreggiamento**: impiego di vegetazione arborea estesa e strategicamente posizionata per garantire ombreggiamento di edifici e superfici dure, sfruttando al contempo l'effetto di evapotraspirazione per la mitigazione microclimatica;
- d) **specchi d'acqua e sistemi di acqua corrente**: integrazione di elementi idrici con temperature inferiori a quelle ambientali e basso coefficiente di riflessione, che non contribuiscono al surriscaldamento urbano grazie alla dissipazione del calore per evaporazione.

61 | 4 | **Strutture di copertura**

Per le coperture devono essere adottate, anche secondo modalità sinergiche e complementari, le seguenti soluzioni, delle quali il progetto esecutivo deve precisare caratteristiche tecniche, prestazionali e estetiche:

- a) **sistemi di copertura a elevato Indice di Riflessione Solare:** utilizzo di materiali e finiture conformi alla normativa tecnica e ai regolamenti vigenti, in grado di riflettere una quota significativa della radiazione solare incidente, contribuendo alla riduzione del surriscaldamento superficiale;
- b) **tetti verdi (green roof):** sistemi di copertura dotati di strato vegetativo, con funzioni di isolamento termico, protezione meccanica, drenaggio e filtrazione, classificabili in due tipologie:
 - intensiva: caratterizzata dalla presenza di arbusti di diverse altezze su strato di coltura tra i 20 e 150 cm;
 - estensiva: caratterizzata da specie vegetali di bassa altezza, su strato di coltura di circa 15 cm;
- c) **sistemi combinati riflettenti/vegetali:** soluzioni ibride che integrano coperture ad alta riflettanza e superfici verdi (es. tetti verdi parziali su lastre bianche o SRI elevato), con l'obiettivo di ottimizzare il bilancio termico e idrico della copertura.

61 | 5 |

Il progetto urbano delle aree classificate come **RG**, **NR**, **NP** e **NC** deve inoltre tenere conto degli effetti mitigativi dei fenomeni di isola di calore legati alla conformazione morfologica degli insediamenti, con particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- a) orientamento della maglia stradale secondaria e degli edifici al fine di ottimizzare l'esposizione solare e favorire la ventilazione naturale;
- b) distanze e relazioni spaziali tra i volumi edilizi, evitando la collocazione degli edifici più alti lungo i perimetri esterni degli isolati, e promuovendo configurazioni che facilitino la circolazione dell'aria tra gli edifici;
- c) altezza e articolazione dei volumi, con attenzione alla capacità di ombreggiamento reciproco, all'organizzazione dei fronti su spazi pubblici e alla creazione di ambiti di transizione tra sfera privata e collettiva (es. corti, porticati, logge).



ARTICOLO 62

INTERVENTI PER L'ADATTAMENTO ALLE PIOGGE INTENSE

62 | 1 |

La progettazione degli interventi edilizi e urbanistici deve perseguire l'obiettivo di ridurre il rischio climatico associato alle piogge intense, adottando strategie di gestione dei deflussi meteorici basate su soluzioni di drenaggio urbano sostenibile (SuDS) e Nature-Based Solutions (NBS).

62 | 2 |

I progetti di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione o di trasformazione urbanistica devono prevedere soluzioni volte a:

- a) aumentare la capacità di infiltrazione e drenaggio locale;
- b) ridurre il deflusso superficiale;
- c) favorire la ritenzione temporanea delle acque meteoriche.

62 | 3 | Sistemi diffusi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS)

Devono essere privilegiate, anche in forma combinata, le seguenti soluzioni progettuali:

- pavimentazioni permeabili in cortili, parcheggi e spazi pubblici;
- trincee drenanti e bacini di infiltrazione;
- rain gardens e aiuole drenanti;
- tetti e coperture verdi con capacità di ritenzione;
- canali verdi e sistemi di drenaggio a cielo aperto (swales);
- invasi di laminazione temporanea integrati in parchi e spazi pubblici.

62 | 4 | Laminazione delle acque meteoriche

Al fine di ridurre i picchi di deflusso superficiale (limitando il rischio di sovraccarico delle reti e migliorando la resilienza idraulica dell'area), la progettazione attuativa degli ambiti RG, NR, NP e NC deve verificare la fattibilità di realizzazione di **vasche di laminazione**; progettate per restare vuote in condizioni ordinarie e attivarsi solo in caso di pioggia, tali vasche sono utili a raccogliere e trattenere le acque piovane in eccesso durante gli eventi intensi, per poi rilasciarle gradualmente verso la rete di smaltimento o verso sistemi di infiltrazione locale.

62 | 5 | Verde urbano multifunzionale

La progettazione delle aree verdi deve prevedere, ove possibile:

- l'impiego di specie vegetali resistenti a condizioni di saturazione temporanea;
- la previsione di bacini di raccolta integrati in parchi e giardini;
- la predisposizione di bordure e margini stradali funzionali a convogliare e filtrare le acque piovane.

62 | 6 | Orientamento e morfologia urbana

Per le aree RG, NR, NP e NC, la progettazione deve considerare:

- orientamento della maglia urbana per favorire il deflusso controllato;
- distanze e morfologie che evitino l'effetto "imbuto" e promuovano la dispersione delle acque;
- utilizzo di spazi pubblici come elementi di stoccaggio temporaneo in caso di eventi estremi.

62 | 7 |

Sono in ogni caso fatte salve, entro gli ambiti a destinazione produttiva, le esigenze di prevenzione e controllo di possibili sversamenti entro le aree adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e/o alle operazioni di carico-scarico.

**ARTICOLO 63****INTERVENTI PER L'ADATTAMENTO AI FENOMENI SICCIOSI****63 | 1 |**

La progettazione degli interventi edilizi e urbanistici deve perseguire l'obiettivo di ridurre il rischio climatico associato ai fenomeni siccitosi, adottando strategie di gestione efficiente delle risorse idriche basate su soluzioni tecnologiche innovative e Nature-Based Solutions (NBS).

63 | 2 |

I progetti di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e di trasformazione urbanistica devono includere misure volte a:

a) ottimizzare il bilancio idrico dell'area, ovvero:

- aumentare la capacità di trattenere e riutilizzare l'acqua disponibile;
- ridurre gli sprechi e le perdite non necessarie;
- mantenere un equilibrio tra acqua prelevata e acqua restituita all'ambiente;

b) incrementare la capacità di accumulo e stoccaggio delle acque piovane per usi non potabili;

c) ridurre le perdite e gli sprechi di acqua nella fase d'uso degli edifici.

63 | 3 | Sistemi di raccolta e riuso delle acque

Devono essere adottate, anche in forma combinata, le seguenti soluzioni progettuali:

- serbatoi per il recupero e riuso delle acque meteoriche;
- reti duali per la distribuzione di acqua non potabile;
- impianti per il recupero e riuso delle acque grigie;
- dispositivi a basso consumo per l'uso sanitario e irriguo;
- sistemi di monitoraggio dei consumi e rilevazione perdite.

63 | 4 | Adattamento del verde urbano

La progettazione delle aree verdi deve integrare:

- specie vegetali autoctone e xerofile (pianta adattata a vivere in ambienti aridi o siccitosi) a bassa richiesta idrica;
- tecniche di pacciamatura e micro-irrigazione a goccia;
- bacini multifunzionali per la raccolta e il rilascio controllato dell'acqua;
- soluzioni di fitodepurazione per massimizzare il riuso delle acque trattate.

63 | 5 | Orientamento e morfologia urbana

Per le aree RG, NR, NP e NC, la progettazione deve considerare:

- orientamento e disposizione degli spazi pubblici e privati per minimizzare l'evaporazione;
- riduzione delle superfici impermeabili non necessarie;
- creazione di aree ombreggiate per limitare il consumo idrico e migliorare il microclima locale.

**ARTICOLO 64****MISURE PER LA RIDUZIONE DELL'ESPOSIZIONE AL RADON****64 | 1 |**

La progettazione degli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ampliamento deve perseguire l'obiettivo di ridurre il rischio di esposizione al gas radon, in conformità al DLGS 101/2020 "Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti" e ai valori di riferimento stabiliti a livello nazionale e regionale.

64 | 2 |

Gli edifici devono essere dotati di soluzioni progettuali e costruttive volte a:

- limitare l'ingresso del radon dal suolo negli ambienti chiusi;
- favorire l'allontanamento e la dispersione del gas eventualmente accumulato;
- garantire la qualità dell'aria interna, minimizzando i rischi per la salute.

64 | 3 | Strategie progettuali prioritarie

Devono essere privilegiati:

- l'utilizzo di barriere antiradon (membrane specifiche) ai livelli interrati e a contatto con il suolo;
- la predisposizione di intercapedini aerate e vespaio ventilato sotto le fondazioni;
- l'adozione di sistemi di ventilazione meccanica controllata;
- la sigillatura di fessure, giunti e passaggi impiantistici a livello delle platee e dei muri controterra.

64 | 4 | Verifiche e collaudi

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di trasformazione (aree RG, NR, NP, NC) il rilascio dei titoli abilitativi è vincolato all'attestazione del rispetto dei limiti fissati in materia dalla normativa vigente.

**ARTICOLO 65****MISURE PER LA QUALITÀ DELL'ARIA****65 | 1 |**

La progettazione degli interventi edilizi e urbanistici deve contribuire al miglioramento della qualità dell'aria urbana, agendo sia sulla riduzione delle emissioni inquinanti sia sull'aumento della capacità di filtrazione naturale e dispersione degli inquinanti atmosferici, in coerenza con gli obiettivi fissati a livello nazionale e regionale.

La progettazione deve mirare a garantire un ambiente urbano salubre, soprattutto nelle aree ad alta densità abitativa, scolastica e ospedaliera, riducendo le disuguaglianze ambientali e promuovendo la salute pubblica.

65 | 2 | Ambiti di intervento prioritari

Gli interventi di nuova costruzione (aree NR, NP e NC), rigenerazione urbana (aree RG) e trasformazione/realizzazione degli spazi pubblici devono prevedere misure utili a:

- ridurre le fonti di emissione di polveri sottili, ossidi di azoto e altri inquinanti atmosferici;
- promuovere una mobilità a basse emissioni e la sostituzione delle fonti energetiche fossili;
- incrementare il ruolo del verde urbano come infrastruttura ecologica per la purificazione dell'aria.

La loro progettazione deve quindi integrare misure finalizzate a:

- a) ridurre le fonti di emissione dirette e indirette di polveri sottili (PM10, PM2.5), ossidi di azoto (NOx), ozono troposferico (O₃), composti organici volatili (COV) e altre sostanze inquinanti;
- b) promuovere una mobilità urbana a basse o zero emissioni, tramite la riduzione del traffico privato motorizzato e l'adozione di soluzioni di mobilità attiva (pedonale, ciclabile) e collettiva sostenibile;
- c) sostituire le fonti energetiche fossili con soluzioni rinnovabili per il riscaldamento, la produzione di energia e la climatizzazione degli edifici;
- d) incrementare la dotazione e la qualità del verde urbano, considerato come infrastruttura ecologica multifunzionale capace di svolgere funzioni di filtrazione dell'aria, ombreggiamento e miglioramento del microclima.

65 | 3 | Strategie progettuali

Devono essere privilegiate, anche in forma sinergica e integrata, le seguenti strategie:

- miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici con l'obiettivo di ridurre le emissioni derivanti da combustione per riscaldamento e raffrescamento;
- limitazione del traffico veicolare privato, mediante la progettazione di spazi pubblici accessibili e attrattivi per la mobilità pedonale, ciclabile e collettiva, la riduzione della sosta in superficie e l'integrazione con sistemi di trasporto pubblico elettrificato;
- messa a dimora di alberature e siepi con elevata capacità di assorbimento degli inquinanti e bassa emissione di composti volatili (es. specie autoctone a bassa emissività isoprenica), in particolare lungo assi stradali, parcheggi, piazze e aree di sosta;
- installazione di tetti verdi e pareti vegetate, capaci di contribuire all'assorbimento di polveri sottili;
- riduzione delle superfici asfaltate o impermeabili, sostituendole con materiali permeabili, filtranti o vegetati, in grado di ridurre l'accumulo di inquinanti atmosferici e polveri;
- adozione di barriere vegetali tra le fonti emissive e le aree sensibili (es. cortili scolastici, spazi ricreativi, aree di degenza), per attenuare l'esposizione diretta della popolazione più vulnerabile;
- previsione di fasce tampone ecologiche nei nuovi insediamenti, in grado di svolgere funzione di schermatura, ricircolo e depurazione dell'aria.



ARTICOLO 66

GESTIONE DEL RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE

66 | 1 |

È definita "RIR" l'attività produttiva che comporti pericolo di incidente rilevante; tali attività si suddividono in:

- **"Seveso"**, soggette all'applicazione del DLGS 105/2015;
- **"Sottosoglia Seveso"**, che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiore al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle seguenti "sostanze pericolose" (così come definite dall'Allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo e indicate all'articolo 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n.23-4501 del 12/10/2010):
 - a. sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: "H330", "H331", nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" di cui alla Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo "EUH029";
 - b. sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015 nelle categorie "P3b" o "P5c";
 - c. prodotti petroliferi e combustibili alternativi come definiti dalla Parte 2 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015;
 - d. sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015.

66 | 2 |

Le attività "RIR" sono individuate con specifica simbologia sulla cartografia di PRGC. Per ogni attività sono individuate 3 tipologie di aree di vincolo:

- aree **di danno**;
- aree **di esclusione**;
- aree **di osservazione**;

così come definite all'articolo 43  delle presenti NDA.

66 | 3 | Stabilimenti soggetti all'applicazione del DLGS 105/2015: azioni di pianificazione

- a) sul territorio comunale l'insediamento di nuovi stabilimenti che ricadono nel campo di applicazione del DLGS 105/2015 è consentito esclusivamente nelle seguenti aree a destinazione produttiva (cfr. articolo 115  delle presenti NDA): **IP2, IP3, IP4, IP5, IP6, IP7, IP8, IP9, IP10, IP11, IP12, IP13, IP14, IP15 e IP16**;
- b) le modifiche consistenti in:
 - modifiche con aggravio di rischio di cui all'articolo 18 del DLGS 105/2015;
 - modifiche che comportano una modifica in aumento o con nuova localizzazione delle aree di danno con ricadute all'esterno dei confini dello stabilimento;
 sono consentite esclusivamente ove se ne dimostri la compatibilità territoriale ed ambientale; qualora la modifica dello stabilimento sia autorizzata, gli esiti delle valutazioni, se necessario, sono integrate nell'Elaborato RIR che accompagna lo strumento urbanistico comunale.

66 | 4 | Stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose: azioni di pianificazione

- a) sul territorio comunale l'insediamento di nuovi stabilimenti classificabili come "sottosoglia Seveso" è consentito esclusivamente nelle seguenti aree a destinazione produttiva (cfr. articolo 115  delle presenti NDA): **IP2, IP3, IP4, IP5, IP6, IP7, IP8, IP9, IP10, IP11, IP12, IP13, IP14, IP15 e IP16**;
- b) per la modifica o trasformazione delle attività esistenti, nei limiti delle destinazioni d'uso consentite dalle presenti NDA, che per l'effetto delle variazioni ricadono entro le categorie di cui alle lettere **a.**, **b.**, **c.** e **d.** di cui al precedente comma 1, si applicano le seguenti disposizioni:
 - il richiedente deve dichiarare al Comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività, ovvero la sua esclusione dalle stesse; su eventuale richiesta dell'Autorità, deve essere presentata la relativa documentazione dimostrativa / giustificativa;
 - l'appartenenza ad una delle suddette categorie deve essere preventivamente dichiarata dal gestore che

intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività, anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;

- la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001:
 - entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a.;
 - entro una distanza misurata dal perimetro pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b. e c.;
 - qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite, rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001;
 - la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c. e d.:
 - non sono mai ammesse nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale coincidenti con:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal piano di campagna;
- l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida del PTCP.

66 | 5 |

Si richiamano integralmente i contenuti degli elaborati della Variante Strutturale al PRG approvata con DCC n.3 del 22/2/2021 (e i suoi successivi aggiornamenti):

- ▶ **I** Elaborato Tecnico RIR 
- ▶ **11** Elementi vulnerabili territoriali - categorizzazione densità edilizie 
- ▶ **12** Elementi vulnerabili territoriali lineari 
- ▶ **13** Elementi vulnerabili territoriali puntuali 
- ▶ **14** Elementi vulnerabili ambientali - capacità di uso dei suoli - aree naturali protette 
- ▶ **15** Elementi vulnerabili ambientali - fasce PAI / risorse idriche - aree e preesistenze storiche 
- ▶ **16** Elementi vulnerabili ambientali - soggiacenza di falda 
- ▶ **17** Vulnerabilità ambientale 
- ▶ **18** Aree di vincolo 

66 | 6 |

Si richiamano inoltre i disposti di:

- DLGS 105/2015;
- Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9/5/2001;
- Variante "Seveso" al PTC, approvata con DCR n.23-4501 del 12/10/2010.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE V

QUALITÀ PAESAGGISTICA

DELLE TRASFORMAZIONI

TITOLO I

VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E

COERENZA PERCETTIVA DEGLI INTERVENTI



ARTICOLO 67

VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLE TRASFORMAZIONI PAESAGGISTICHE

67 | 1 |

A prescindere dalla presenza di vincoli ai sensi del DLGS 42/2004 e della conseguente necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica, il rilascio di ogni titolo abilitativo presuppone che sia verificata la coerenza dell'intervento rispetto ai valori del paesaggio riconosciuti e tutelati dal PRG, con riferimento alle componenti "naturalistico-ambientali", "storico-culturali", "perceptivo-identitarie", "morfologico-insediative" rappresentate negli elaborati di PRG **D1.2**, **D1.3**, **D1.4**, **D3.1**, **D3.2**, **D5.1**, **D5.2** e analiticamente specificate, per ogni area di PRG, nell'**Allegato F** alle presenti norme, proprio al fine di agevolare il lavoro dei progettisti edili.

La relazione illustrativa del progetto presentato a corredo dell'istanza abilitativa deve pertanto documentare con chiarezza e completezza la considerazione riservata a tutti gli elementi rilevanti ai fini di una corretta integrazione nel paesaggio, sia ottemperando alle "norme per la qualità paesaggistica" dettate nella **PARTE SECONDA** delle presenti NDA per ciascuna tipologia di zona urbanistica, sia tenendo conto delle pertinenti norme del PPR che, seppure destinate principalmente a orientare la pianificazione urbanistica comunale, costituiscono tuttavia un utile riferimento anche per la progettazione alla scala edilizia.

67 | 2 |

Per quanto attiene più specificatamente la valutazione della effettiva percepibilità visiva degli interventi, in sede di istanza o certificazione abilitativa il progettista accerta la rilevanza della trasformazione, sulla base degli elementi conoscitivi forniti dagli elaborati di PRG **D1.2**, **D1.3**, **D1.4**, **D1.5** e **D4**, e tenendo conto delle indicazioni fornite in merito dalla Circolare del 21 luglio 2017 n.42/2017 DG-ABAP, che qui si riportano: *"La percepibilità della trasformazione del territorio paesaggisticamente rilevante deve essere considerata in termini di visibilità concreta, ad occhio nudo senza ricorso a strumenti e ausili tecnici, ponendosi dal punto di vista del normale osservatore che guardi i luoghi protetti prestando un normale e usuale grado di attenzione, e assumendo come punto di osservazione i normali e usuali punti di vista di pubblico accesso, quali le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani ed extraurbani, o i normali punti panoramici accessibili al pubblico, dai quali possa godersi una veduta d'insieme dell'area o degli immobili vincolati."*

67 | 3 |

L'elaborato di PRG **D4** individua le seguenti stazioni e direttrici di fruizione paesaggistica:

- belvedere 1 (Ponte sul Po);
- belvedere 2 (ponte pedonale sul Canale Cavour);
- percorso panoramico 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour);
- percorso panoramico 2 (Percorsi nei pressi della mandria);
- percorso panoramico 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano);
- percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po).

67 | 4 |

Qualora, a seguito dell'accertamento di cui al comma 2, l'intervento di trasformazione non risulti percepibile dai punti e dai percorsi panoramici di cui al comma 3, come individuati all'elaborato **D4** di PRG, il professionista certifica tale condizione negli elaborati progettuali. Nel caso in cui l'intervento risulti invece visibile, il progetto deve essere corredato da una simulazione di impatto paesaggistico elaborata sulle fotografie delle visuali percepibili dai punti panoramici di cui alla tavola **D1.4** di PRG (fornite dal Comune), oltre che da almeno due rappresentazioni fotorealistiche riferite ai punti di vista più significativi individuati dal progettista lungo i percorsi panoramici individuati alla tavola **D1.3** di PRG.

Si specifica in proposito che la direzione visuale suggerita dal simbolo apposto in cartografia è puramente indicativa; pertanto, in sede di verifica, deve essere precisata l'ampiezza del campo visivo effettivamente interessato dalle ricadute dell'intervento in progetto.

67 | 5 |

Ferme restando le competenze degli Enti preposti alla tutela paesaggistica e al rilascio delle relative

autorizzazioni ai sensi del DLGS 42/2004, il Comune, in sede di abilitazione edilizia, viste le elaborazioni grafiche di cui al comma 4, e valutata l'efficacia e la qualità degli interventi previsti per la mitigazione degli eventuali impatti percettivi, può inibire la realizzazione di interventi che compromettano le visuali verso i beni culturali, i fulcri naturali e del costruito, gli elementi di rilevanza paesaggistica, in termini di volumi, forma, materiali e cromie o proporre modalità di attuazione alternative.



ARTICOLO 68

QUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO E RURALE

68 | 1 |

L'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere e conseguire la qualità paesaggistica dei contesti urbani e degli insediamenti sparsi nel territorio libero, può predisporre specifici "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" (PQP), anche in recepimento di proposte avanzate da soggetti pubblici o privati, ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4 della LR 56/77. Tali progetti sono approvati dal Consiglio Comunale come allegati integrativi del Regolamento Edilizio Comunale e, in quanto tali devono essere trasmessi alla Regione Piemonte, unitamente alla delibera di approvazione.

68 | 2 |

I PQP, prendendo in esame le visuali maggiormente fruibili dalla viabilità e più significative per il rapporto tra costruito e ambiente urbano, rurale o naturale, definiscono le azioni necessarie per valorizzare gli elementi pregevoli di tali scenari e per mitigarne le criticità.

I contenuti progettuali dei PQP possono quindi:

- fornire indicazioni sulla conservazione o ricomposizione dell'immagine esteriore di edifici e manufatti;
- prefigurare opere di mascheramento degli impatti visivi attraverso il mirato utilizzo di schermature vegetali;
- definire i criteri generali e/o i contenuti specifici di progetti volti a risolvere le criticità di tipo puntuale e/o lineare individuate in sede di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale;
- definire, in termini esemplificativi e contestualizzati, alcuni criteri e indirizzi ai quali attenersi nella progettazione e attuazione degli interventi.

68 | 3 |

Nell'elaborazione e regolamentazione delle previsioni di intervento i PQP si conformano ai pertinenti disposti normativi del PPR e alle prescrizioni del PRG in materia paesaggistica, assumendo come utile supporto esemplificativo per una corretta progettazione edilizia:

- gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30 del 22/3/2010;
- i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte).

68 | 4 |

L'efficacia dei PQP ai fini dell'effettiva qualificazione del paesaggio è valutata nell'ambito degli adempimenti di cui agli articoli 74  e 75  delle presenti NDA mediante il "monitoraggio fotografico", come disciplinato dal "Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano" (Elaborato A2  di PRGC), a seguito del quale è possibile apportare aggiornamenti e modifiche ai PQP, con le medesime procedure definite per la loro approvazione.

68 | 5 | Facciate di pregio da sottoporre a interventi conservativi —

Alle Tavole E6.1 , E6.2 , E6.3 , E6.4  e E6.5 , esternamente agli ambiti classificati come CS o CM, sono identificate con una linea rossa alcune facciate che, per il loro complessivo pregio architettonico, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Per la riqualificazione di tali facciate, ove ammalorate o parzialmente alterate, il progetto deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari, e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto di riferimento. Il regolamento edilizio comunale, anche attraverso eventuali indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui al presente articolo, può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi di intervento.

Gli interventi di restauro delle facciate di edifici storici sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del DLGS 42/2004, oltre ad ottenere preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza competente, devono essere effettuati a

cura di un restauratore qualificato a norma di legge.

68 | **6** | Cortine murarie di pregio storico-architettonico

Alle Tavole **E6.1** , **E6.2** , **E6.3** , **E6.4**  e **E6.5** , esternamente agli ambiti classificati come CS o CM, sono individuati i tratti di cortine murarie di antica costruzione che definiscono per alcuni tratti il perimetro degli isolati o dei singoli insediamenti, caratterizzandone l'impianto urbano e la percezione degli spazi. Di tali murature è prescritta la conservazione in termini di posizionamento, continuità, altezza e qualità del paramento murario e dei rivestimenti (in nessun caso sono ammessi interventi di intonacatura su elementi originari in laterizio faccia a vista); laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Gli interventi di restauro devono essere definiti sulla base di specifica analisi storico-architettonica e di un rilievo che individui le consistenze materiche dei manufatti e ne mappi eventuali stati di degrado.

Il Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso eventuali indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui al presente articolo, può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi di intervento.

Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi di accesso o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, potranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio, e devono essere limitati allo stretto indispensabile.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE V

QUALITÀ PAESAGGISTICA DELLE TRASFORMAZIONI

TITOLO II

TUTELA E CONSOLIDAMENTO DEL VERDE URBANO



ARTICOLO 69

CRITERI PROGETTUALI PER IL SISTEMA DEL VERDE URBANO

69 | 1 |

La progettazione degli interventi edilizi, sia di livello urbanistico che esecutivo, deve considerare il sistema del verde urbano come una infrastruttura strategica multifunzionale, in grado di associare alle funzioni sociali cui è destinato anche quelle di natura ecosistemica fondamentali per la qualità ambientale, la salute e il benessere della popolazione.

Tali attenzioni progettuali devono essere in particolar modo rivolte, in coordinamento con le funzioni di servizio assegnate ad ognuna di esse (e, ove precisato dal Piano, in armonia con i previsti interventi compensativi di forestazione urbana), alle aree che il PRGC classifica entro le seguenti categorie di zonizzazione:

- Aree per attrezzature scolastiche (**SS** - cfr. [articolo 129](#) delle presenti NDA);
- Aree per attrezzature di interesse comune (**SC** - cfr. [articolo 130](#) delle presenti NDA);
- Aree a parco, per il gioco e per lo sport (**SV** - cfr. [articolo 131](#) delle presenti NDA);
- Aree a servizio delle attività economiche (**SE** - cfr. [articolo 133](#) delle presenti NDA);
- Aree per servizi generali scolastici, sociali o sanitari (**GS** - cfr. [articolo 134](#) delle presenti NDA);
- Aree per servizi generali a parco urbano (**GV** - cfr. [articolo 135](#) delle presenti NDA);

69 | 2 |

Gli interventi rigenerazione urbana e di nuova costruzione, così come quelli di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, devono progettare gli spazi destinati al verde urbano con specifica attenzione alle seguenti strategie progettuali:

- costruire una rete di spazi connessi, garantendo accessibilità e prossimità alla popolazione, nell'ambito di una equa distribuzione del verde di fruizione pubblica;
- migliorare la qualità dell'aria e del suolo attraverso l'incremento del patrimonio vegetale;
- favorire la biodiversità e la continuità ecologica, anche in ambiti urbano e anche in raccordo agli spazi verdi di proprietà privata esistenti (parchi, giardini, ecc.);
- utilizzare specie vegetali autoctone e resilienti, che possano assumere anche funzioni di filtrazione degli inquinanti atmosferici e di fitodepurazione dei suoli;
- supportare il benessere fisico e mentale delle persone, in linea con le evidenze nel campo del neurourbanismo (disciplina che studia le interazioni tra ambiente urbano e cervello umano), al fine di consolidare il ruolo di tali aree come luoghi di socialità, gioco, rigenerazione psico-fisica e promozione della salute pubblica.

69 | 3 | Ambiti prioritari di pianificazione

Costituiscono ambiti prioritari per l'attuazione delle strategie di cui al precedente comma 2 le aree a servizio da realizzarsi entro gli strumenti urbanistici esecutivi dei seguenti tasselli di zonizzazione:

- Ambiti di rigenerazione (**RG** - cfr. [articolo 119](#) delle presenti NDA);
- Ambiti di nuovo impianto residenziale (**NR** - cfr. [articolo 120](#) delle presenti NDA);
- Ambiti di nuovo impianto produttivo (**NP** - cfr. [articolo 121](#) delle presenti NDA);
- Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale (**NC** - cfr. [articolo 122](#) delle presenti NDA).

69 | 4 | Sequestro di CO₂ e mitigazione climatica

Il sistema del verde urbano deve essere progettato e gestito anche in funzione della sua capacità di contribuire alla mitigazione climatica attraverso il sequestro di anidride carbonica atmosferica (CO₂). Alberi, arbusti, prati e altre superfici vegetate agiscono come serbatoi naturali di carbonio, assorbendo CO₂ dall'atmosfera tramite il processo fotosintetico e stoccandola nella biomassa vegetale e nel suolo.

Nella pianificazione e realizzazione degli interventi verdi devono essere privilegiate, nel rispetto di quanto specificato ai seguenti [articoli 70](#) e [71](#), e all'[Allegato A1](#) alle presenti NDA:

- specie autoctone e longeve, ad alto potere di assorbimento di CO₂;
- pratiche di gestione del verde che mantengano e aumentino la capacità di accumulo di carbonio nel suolo (ad esempio la limitazione delle lavorazioni invasive, l'uso di pacciamatura organica, interventi di arricchimento della sostanza organica).



ARTICOLO 70

FILARI E VIALI ALBERATI

70 | 1 |

La cartografia di Piano individua i “filari alberati esistenti”, coincidenti con le quinte vegetali costituenti i viali urbani o comunque interstiziali al tessuto insediativo, aventi funzioni prioritarie di arredo urbano e di regolazione del microclima urbano. Tali formazioni vegetali devono essere mantenute intatte e oggetto degli opportuni interventi manutentivi e valorizzativi, condotti nel rispetto di quanto stabilito da:

- Piano Forestale Regionale;
- Piano Forestale Territoriale (Area Forestale 58: “Collina e fascia fluviale del Po – tratto torinese”);
- LR 4/2009;
- Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011;
- Legge 10/2013 “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani”;
- DGR n.41-8771 del 12/4.2019;
- DGR n.1-5738 del 7/10/2022;
- Regolamento regionale R/6 del 4/8/2023;

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) DM n.63 del 10/3/2020 (“Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde”);
- b) “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017).

70 | 2 |

La cartografia di PRGC riporta la localizzazione dei “filari alberati in progetto”, formazioni vegetali previste al fine di raccordare e estendere la rete di viali alberati esistente; la realizzazione di tali interventi deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) quando ricadenti su sedimi rientranti nelle disponibilità del Comune, la realizzazione dei filari può essere finanziata con le risorse economiche corrisposte in sede di convenzione (ai sensi dell'articolo 77, comma 2, lettera b)  delle presenti NDA) da parte degli attuatori degli interventi edilizi e urbanistici;
- b) quando afferente a specifici ambiti di urbanizzazione, la realizzazione dei filari deve essere contestuale all'attuazione delle aree, nel rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle norme per i singoli ambiti; tali interventi sono a carico del soggetto proponente e sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. L'obbligo all'esecuzione di tali piantumazioni è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come “ampliamento igienico funzionale” o “integrazione pertinenziale”, secondo quanto definito all'articolo 6  delle presenti NDA.

Nelle more della redazione del Regolamento Comunale del Verde Urbano e di altri eventuali strumenti di dettaglio correlati, la progettazione esecutiva degli impianti deve garantire il rispetto della ZPA di cui al successivo articolo 71, comma 6 .



ARTICOLO 71

IMPIANTI DI MITIGAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E ARREDO

71 | 1 |

La cartografia di Piano precisa la localizzazione di alcune “quinte vegetali di mitigazione”, in relazione a specifiche esigenze di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di lieve mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico.

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di Piano o precisate in sede normativa, l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di analoghe strutture vegetali, specificandone funzioni e estensione lineare. La loro realizzazione, correlata all'attuazione di specifici interventi, deve avvenire nel rispetto dei disposti di cui ai successivi commi 2 e 3, e secondo quanto eventualmente regolamentato in sede di prescrizione specifica.

71 | 2 |

L'obbligo all'esecuzione delle piantumazioni di cui precedente comma è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come “ampliamento igienico funzionale” o “integrazione pertinenziale”, secondo quanto definito all'articolo 6  delle presenti NDA.

71 | 3 | Quinte vegetali di mitigazione

Le “quinte vegetali di mitigazione” devono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) la fascia alberata deve avere dimensioni della chioma, altezze e profondità adeguate alla funzione di mascheramento e/o mitigazione richiesta, e sviluppo degli apparati radicali idoneo al contesto urbano di inserimento;
- b) per l'intervento devono essere utilizzate esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate scelte tra quelle elencate all'Allegato A1  delle presenti NDA, indicate come utilizzabili per gli interventi di tipo “sf”, “fu”, “ir”, “ia”;
- c) la fascia alberata deve in ogni caso avere una profondità minima di metri 4 (fatto salvo quanto eventualmente definito in sede di prescrizione particolare), ed essere integrata a terra da strutture vegetali di tipo arbustivo;
- d) nei casi in cui l'intervento di piantumazione interessi ambiti localizzati in posizione marginale a sedimi stradali pubblici (esistenti o in progetto), deve essere evitata la messa a dimora di alberi di alto fusto, privilegiando l'utilizzo di essenze arbustive e di alberi con limitato sviluppo verticale;

Esclusivamente nei casi di:

- a) insufficiente larghezza del sedime di piantumazione;
 - b) impedimenti di altro genere, opportunamente dimostrati in sede di progettazione esecutiva;
- è ammessa, in luogo della realizzazione delle quinte alberate, la piantumazione di siepi (secondo gli schemi di impianto 3b, 3c, 5a, 5b di cui all'Allegato A1  delle presenti NDA) o, in subordine, di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti; tali impianti vegetali devono essere realizzati impiegando le specie vegetali arbustive elencate al medesimo allegato e indicate come utilizzabili per gli interventi di tipo “sf”, “fu”, “ir”, “ia”.

71 | 4 | Impianti di arredo urbano

Sono individuate come ambiti prioritari per l'attuazione di interventi di piantumazione con funzioni di arredo urbano le seguenti aree:

- a) Aree per attrezzature scolastiche: **SS2 / SS12 / SS13 / SS14**;
- b) Aree per attrezzature di interesse comune: **SC4 / SC25 / SC41**;
- c) Aree per servizi generali a parco urbano: **GV1 / GV2 / GV3 / GV5a**;
- d) Aree a parco, per il gioco e lo sport: **SV24 / SV48 / SV54 / SV76 / SV85 / SV105 / SV107**.

Su tali aree devono essere eseguiti gli interventi di impianto:

- a) riconducibili agli obblighi di cui alla L. 113/1992 e s.m.i.;
- b) di carattere compensativo di eventuali abbattimenti eseguiti in ambito urbano; tali misure di reimpianto compensativo sono derogabili esclusivamente quando l'abbattimento sia riconducibile, per qualsiasi classe di

grandezza, ai seguenti casi:

1. eradicazione di specie vegetali comprese negli elenchi di "specie esotiche invasive" di cui agli allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022;
2. interventi indispensabili al fine di prevenire potenziali situazioni di pericolo per la pubblica incolumità o di pregiudizio dell'integrità funzionale delle reti infrastrutturali;
3. eradicazione di alberi morti o deperienti, per i quali sia verificata tale condizione a firma di tecnico abilitato.

71 | 5 | Corredo vegetale delle aree di parcheggio

La realizzazione delle nuove aree di parcheggio deve concorrere al contenimento del fenomeno delle isole di calore e evitare per quanto possibile l'insorgere di fenomeni di *discomfort* per l'utenza diretta e per i tessuti di insediamento circostanti; la progettazione esecutiva di tali aree deve quindi assicurare l'impianto del seguente corredo vegetale:

- a) la superficie complessiva adibita a verde deve coprire almeno il 15% dell'area di intervento;
- b) il perimetro dell'area, fatti salvi i punti di accesso/uscita e le necessarie garanzie di visibilità rispetto alla viabilità circostante, deve essere delimitato da una cintura inerbita di profondità non inferiore a metri 1,00, protetta (nel caso di parcheggi a raso) dalla posa in opera di dissuasori e corredata dall'impianto di specie arbustive;
- c) messa a dimora della seguente dotazione arborea minima, a seconda dello schema di distribuzione degli stalli utilizzato:
 - parcheggi in linea o a spina di pesce: 1 albero ogni 3 posti auto;
 - parcheggi a pettine: 1 albero ogni 5 posti auto;
 - parcheggi a specchio: 1 albero ogni 6 posti auto.

Le specie arboree da impiegare devono essere scelte tra quelle elencate all'Allegato A1 delle presenti NDA, indicate come utilizzabili per gli interventi di tipo "sf", "fu", "ir", "ia" e rientranti nelle classi I° e II° di grandezza, ponendo specifica attenzione alle seguenti caratteristiche:

- chioma ampia e folta;
- assenza di apparato radicale superficiale;
- resistenza agli agenti inquinanti;
- assenza di frutti;
- assenza di organi vegetali costituenti attrazione per i volatili;
- assenza di produzione di sostanze imbrattanti;
- non eccessiva vigoria vegetativa, in modo da contenere la frequenza degli interventi di potatura.

I filari alberati devono essere orientati preferibilmente in direzione nord-sud, al fine di ottimizzare l'ombreggiamento dei posti auto, posizionando a sud gli individui eventualmente caratterizzati a maturità da maggiori sviluppi in altezza. La progettazione esecutiva dell'area deve garantire in ogni caso il rispetto della ZPA di cui al successivo comma 6.

71 | 6 | Zona di Protezione dell'Albero

Per tutti gli interventi di impianto in ambito urbano, alla base degli alberi deve sempre essere definita una "Zona di Protezione dell'Albero" (ZPA – cfr. guida "Alberi in città: funzioni e gestione del verde e delle foreste urbane", edita dalla Regione Piemonte) entro la quale deve essere evitato l'utilizzo di materiali che comportino l'impermeabilizzazione del terreno; tale area deve essere dimensionata secondo i seguenti parametri:

classe dimensionale degli alberi (cfr. Allegato A.1 alle presenti NDA)	Zona di Protezione dell'Albero raggio misurato dal centro del fusto dell'albero (metri)	Area di terreno nudo da garantirsi anche in caso di utilizzo di pavimentazioni permeabili (metri quadri)
I° grandezza	2	8
II° grandezza	1,5	4
III° grandezza	1	2

71 | 7 |

Essenze non contemplate all'Allegato A1 delle presenti NDA sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo.

Su tutto il territorio comunale è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree comprese negli elenchi di “specie esotiche invasive” di cui agli allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022.

71 | 8 |

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) DM n.63 del 10/3/2020 (“Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde”);
- b) “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017);
- c) Regolamento UE 1702/2019, al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale;
- d) progetto regionale “Urban Forestry” (Allegato 1 / Parte B / Determina Dirigenziale 135/A1601/2024);
- e) “Alberi in città: funzioni e gestione del verde e delle foreste urbane”, guida edita dalla Regione Piemonte.

71 | 9 | **Richiamo al Regolamento Comunale del Verde Urbano**

I disposti di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 operano nelle more della redazione del Regolamento Comunale del Verde Urbano e di altri eventuali strumenti di dettaglio correlati.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE VI

ANELLO VERDE

CHIVASSESE

ARTICOLO 72

ANELLO CICLO-PEDONALE E CORREDO VERDE

72 | 1 |

Il PRG individua un percorso continuo, adatto alla mobilità dolce, che raccorda alcune viabilità di rango secondario e strade interpoderali, in un tracciato viario di connessione tra il Capoluogo, i centri minori, i nuclei rurali e le aree naturalistiche perfluviali.

Con l'individuazione di tale percorso, classificabile come *quiet lane* (in quanto transitabile, per alcuni tratti, in promiscuità con moderati flussi di traffico veicolare) e denominato "anello verde chivassese" (AVC), si perseguono i seguenti obiettivi:

- rafforzare i collegamenti degli insediamenti frazionali tra loro e con il capoluogo;
- ampliare le possibilità di accesso e di frequentazione del Parco del Sabiuné;
- promuovere la fruizione paesaggistica del territorio rurale;
- costruire un circuito ciclopeditonale in grado di estendere e diramare sul territorio chivassese i percorsi escursionistici sovracomunali che lo attraversano, al fine di aumentarne l'attrattività turistica;
- incentivare la riqualificazione degli insediamenti diffusi nel territorio rurale, per migliorarne la compatibilità paesaggistica e sviluppare attività ricettive, didattiche, ricreative, di servizio al turismo, di vendita dei prodotti aziendali e altre iniziative coerenti con il sostegno del ruolo multifunzionale dell'agricoltura;

72 | 2 |

♦♦♦♦♦♦♦♦ Il tracciato di cui al comma 1 è individuato nelle tavole di PRG con una linea tratteggiata sulla mezzzeria delle strade esistenti o in progetto che ne fanno parte. All'interno della fascia di 20 metri dai confini stradali, ove indicata in cartografia, vigono le pertinenti disposizioni dell'articolo 34  delle presenti NDA e sono in particolare compatibili tutti gli interventi finalizzati a migliorare la sicurezza della mobilità ciclopeditonale. Per i tratti stradali in progetto, siano essi da realizzare ex novo o mediante la sistemazione di viabilità campestri esistenti, deve prevedersi l'impiego di soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità del fondo, anche provvedendo alla eventualmente necessaria sostituzione delle pavimentazioni bituminose per i tratti esclusivamente destinati alla circolazione ciclo-pedonale.

Per i segmenti del tracciato prossimi agli ambiti urbanizzati del Capoluogo, ricadenti entro aree classificate dal PRGC come **SV** (Aree a parco, per il gioco e lo sport - cfr. articolo 131  delle presenti NDA) o **SE** (Aree a servizio delle attività economiche- cfr. articolo 133  delle presenti NDA), si rimanda a quanto prescritto al successivo articolo 78  delle presenti NDA.

72 | 3 |



Entro la fascia dei 20 metri di cui al precedente comma 3, nel rispetto delle distanze di legge e secondo gli schemi 3a, 3b o 3c di cui all'Allegato A1  delle presenti NDA, è previsto l'impianto di siepi e filari sul lato stradale indicato in cartografia (evidenziato con il tratteggio in colore rosso), e individuato come il più idoneo al fine di massimizzare l'ombreggiamento della strada limitando il più possibile quello dei campi, e per non precludere la vista panoramica dell'arco alpino.

Al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, per la loro attuazione costituiscono specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo del Regolamento UE 1702/2019, oltre che di specifici Piani di Azione di livello regionale.

72 | 4 |

Le opere e gli interventi di impianto di cui ai precedenti commi 2 e 3 assumono carattere compensativo degli interventi edilizi (ai sensi dell'articolo 77  delle presenti NDA).

Le convenzioni o gli atti di impegno redatti a corredo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei titoli edilizi abilitativi devono individuare il segmento dell'anello da realizzare a compensazione degli interventi edilizi programmati, precisandone il percorso, nel rispetto delle seguenti specifiche:

- lo sviluppo del tracciato ciclo-pedonale può essere modificato, rispetto a quanto indicato dalla cartografia di PRGC, in relazione alla conformazione del terreno o alla presenza di specifici elementi naturali o manufatti di particolare pregio;
- devono essere garantiti la continuità funzionale definita in cartografia e il raccordo con altri tratti eventualmente

- già realizzati, replicandone la tipologia di pavimentazione (sempre nel rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 in merito alla permeabilità delle superfici);
- ove prevista dalla cartografia di PRGC, devono essere predisposti gli impianti del verde di corredo di cui al precedente comma 3.

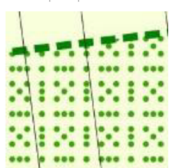
ARTICOLO 73

FASCIA DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

73|1|

Il tracciato di cui al precedente articolo 72 , nella parte che attraversa il territorio agricolo, è affiancato da una "fascia di sensibilità paesaggistica", che si estende sulle aree agricole latitanti per una profondità di 100 metri per lato, dilatandosi a ricomprendere il più vasto ambito della ex tenuta sabauda della Regia Mandria, coincidente con l'area di pregio paesaggistico e ambientale individuata dal PTC2 entro la porzione nord-orientale del territorio comunale.

73|2|



Entro tali aree, campite con retino puntinato verde e delimitate con tratteggio del medesimo colore, le attività agricole e gli interventi edilizi devono concorrere alla tutela e valorizzazione della qualità del paesaggio (oltre che al consolidamento dei valori eco-connettivi del territorio), evitando l'inserimento di elementi di detrazione visiva del contesto e/o provvedendo alle misure di mascheramento e mitigazione eventualmente necessarie; in particolare:

- a) sono vietati il taglio e il depauperamento degli apparati vegetali esistenti (compresi quelli non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, fasce riparie, piccole macchie boscate e grandi alberi isolati), con la sola eccezione degli interventi di controllo delle specie infestanti di cui all'Allegato A2  delle presenti NDA; nei casi in cui il taglio non sia evitabile per comprovati motivi di pubblico interesse, devono essere previsti adeguati impianti compensativi di analoga superficie o di valore naturalistico equivalente, nel rispetto delle modalità definite dalle Linee Guida di cui al comma 4, articolo 34 delle NDA di PTC2;
- b) devono essere oggetto di specifica tutela i tracciati delle strutture idriche (naturali e irrigue) e viarie, con particolare riguardo a quelle la cui disposizione sottolinea la lottizzazione agricola del disegno originario della tenuta;
- c) la costruzione di nuovi edifici o impianti è consentita solo per soddisfare le esigenze delle aziende agricole esistenti in loco o per opere infrastrutturali non altrimenti localizzabili, mentre sugli edifici non asserviti alle aziende agricole sono ammessi interventi di ampliamento e integrazione pertinenziale come previsti dalle norme di area, il tutto nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere e) e seguenti del presente comma;
- d) sono vietati gli impianti per lo stoccaggio o il trattamento dei rifiuti, e il deposito, anche temporaneo, di materiali all'aperto al di fuori dei centri aziendali;
- e) salvo specifiche e documentate esigenze delle aziende agricole, sono vietati interventi che comportino la completa impermeabilizzazione degli spazi pertinenziali e della viabilità di accesso ai singoli complessi rurali; sono ammessi unicamente gli interventi di asfaltatura necessari alla manutenzione e all'adeguamento delle strade pubbliche destinate al transito veicolare;
- f) la costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento e la ristrutturazione di quelli esistenti devono garantire la migliore integrazione nel contesto paesaggistico, a partire dal posizionamento dei nuovi corpi di fabbrica e con particolare cura per i fronti edilizi e gli spazi pertinenziali in diretta relazione visiva con il tracciato viario; la coerenza localizzativa con l'impianto planimetrico storico dei cascinali e il recupero dei valori tipologico-formali dell'architettura rurale tradizionale costituiscono requisiti basilari di compatibilità paesaggistica; qualora, in relazione alle caratteristiche dimensionali e funzionali dei nuovi edifici, non fosse perseguibile la riproposizione di modelli compositivi tradizionali, costituiscono utile riferimento, per conseguire adeguati livelli di qualità architettonica, le indicazioni fornite dal volume "Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura", edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte);
- g) in relazione alle singole situazioni, e con lo specifico obiettivo di mitigare eventuali fattori di detrazione percettiva, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento e trasformazione del suolo può essere condizionato dal Comune all'impianto di formazioni lineari arboree e arbustive con funzione di schermatura visiva;
- h) nuove strutture destinate a speciali funzioni impiantistiche di altezza massima pari a metri 9,00 (silos,

essiccatoi, ecc.), nuove concimaie e trincee o cumuli di insilati non possono di norma essere collocati internamente alla fascia, a meno che il centro aziendale sia interamente inglobato nella fascia e sia comprovata la mancanza di alternative; in tali casi i manufatti in oggetto devono essere collocati entro gli spazi più distanti dal percorso stradale protetto, in secondo piano rispetto agli altri fabbricati del complesso, ed essere mascherati con ricorso ai più opportuni accorgimenti di mitigazione percettiva da concordarsi con il Comune;

- i) il superamento dell'altezza di metri 9,00 per qualsivoglia struttura e per la quota di colmo degli edifici può essere consentito ove ne sia dimostrata l'indispensabilità e la mancanza di alternative, solo con deroga rilasciata dal Consiglio Comunale che dispone anche in ordine alle necessarie e connesse opere di mitigazione e compensazione, privilegiando per queste ultime la realizzazione di siepi e filari a lato dell'AVC;
- j) eventuali ampliamenti degli impianti localizzati sull'area ST3, se non altrimenti localizzabili, devono essere progettati e realizzati nel rispetto di quanto previsto alla voce "prescrizioni particolari per le singole aree" dell'articolo 137  delle presenti NDA.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE VII

CONNETTIVITÀ ECOLOGICA

DEL TERRITORIO



ARTICOLO 74

STRUTTURA E FINALITÀ DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE74 | **1** |

La rete ecologica è un sistema interconnesso di habitat il cui obiettivo è la salvaguardia della biodiversità animale e vegetale attraverso la creazione e il rafforzamento di collegamenti e interscambi tra aree ed elementi naturali isolati, idonei a contrastare la frammentazione degli ecosistemi, che costituisce il principale ostacolo alla diffusione della biodiversità.

74 | **2** |

Gli elementi costitutivi della Rete Ecologica sono riconosciuti dal PRG, in coerenza con le indicazioni del PTC2 e del PPR, sulla base di una lettura ecosistemica e della naturalità del territorio, individuando e valutando sia le possibili pressioni e minacce derivanti dal contesto, sia i possibili collegamenti tra le aree naturali, individuando le connessioni da potenziare o ripristinare.

74 | **3** |

La rete ecologica, come riconosciuta e progettata dal PRG, è un sistema multifunzionale orientato al conseguimento di obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica e turistico-ricreativa in modo integrato e non conflittuale. Coerentemente con quanto enunciato al comma 1, la rete ecologica si pone come obiettivo il mantenimento e l'incremento della biodiversità in rapporto con la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio. Pertanto il PRG, al fine di garantire lo sviluppo della rete ecologica persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) tutelare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con gli ambiti costituenti la “core areas”, coincidente con l'asta fluviale del fiume Po e gli spazi di confluenza con essa dei torrenti Orco e Malone, all'interno del Parco naturale del Po Piemontese (istituito con LR 11/2019);
- b) tutelare i valori ecologici e le peculiarità ambientali e paesaggistiche dei territori compresi entro il perimetro del SIC/ZSC - ZPS IT1110018 “Confluenza Po-Orco-Malone”;
- c) tutelare e rafforzare il ruolo connettivo del bosco localizzato tra le frazioni di Pogliani e Mosche, nella parte nord-occidentale del territorio comunale, classificato come “core areas: nodi secondari” alla tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica” del PPR;
- d) rafforzare i valori di connettività ecologica diffusa del territorio agricolo e dei contesti agricoli periurbani, ai sensi del comma 3, lettera d) e del comma 10, lettere b) e c) dell'articolo 42 delle NDA del PPR, e con riferimento alle indicazioni grafiche di cui alla tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica” del PPR che classifica le porzioni del territorio comunale esterne ai nodi “principali” e “secondari” (coincidenti con le aree di cui ai precedenti punti a), b) e c)) come segue:

1. aree di progetto:

- “aree tampone (buffer)”: porzioni di territorio individuate a corona dei segmenti iniziali dei tracciati dei torrenti Orco e Malone, al margine occidentale del Comune;
- “contesti fluviali”: aree individuate a ulteriore corona del tracciato del torrente Orco e a sud-est dei tessuti di insediamento del Capoluogo, nello spazio compreso tra questi ultimi e l'ambito periferico del fiume Po;

2. aree di riqualificazione ambientale:

- “contesti periurbani di rilevanza regionale”: è così classificata tutta la porzione centro-orientale del territorio comunale, oltre all'area facente parte originariamente della tenuta della Regia Mandria, che si estende fino a raggiungere il margine nord-orientale del Comune;
- “aree agricole in cui ricreare connettività diffusa”: coincidono con una fascia che corre lungo il confine nord-occidentale del territorio comunale, comprendendo anche l'insediamento di Boschetto; è inoltre analogamente classificata un'area che interessa gran parte dell'insediamento di Castelrosso e gli ambiti agricoli immediatamente circostanti;

e) salvaguardare la continuità e l'integrità funzionale della rete ecologica, provvedendo a

1. tutelare le specie autoctone e le formazioni vegetali esistenti con particolare riferimento a quelle

- riconducibili alla foresta planiziale a dominanza di *Quercus robur*, *Acer campestre* e *Ulmus minor*, individuata come habitat prioritario dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
2. predisporre misure di contrasto (e ove possibile di rimozione) delle specie vegetali classificate come esotiche e infestanti dalla "Black List" della Regione Piemonte (DGR n.1-5738 del 7/10/2022), definendo procedure normative utili a sostenere le azioni di contenimento della loro diffusione e, ove possibile, di definitiva eradicazione;
 - f) provvedere alla costituzione di nuovi ambiti boscati, indirizzando tali interventi al completamento strutturale della maglia ecologica principale e al rafforzamento della presenza sul territorio del "querco-carpineto", foresta planiziale a dominanza di *Quercus robur*, *Acer campestre* e *Ulmus minor*, individuata come habitat prioritario dalla Direttiva 92/43/CEE;
 - g) rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza dei corpi idrici e alle fasce di tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua, all'interno del quale deve essere garantito in modo unitario e equilibrato un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica;
 - h) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere residenziale, economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica e/o di rafforzamento della stessa;
 - i) regolare il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;
 - j) agevolare il consolidamento delle reti ecologiche esistenti e il loro potenziamento tramite la creazione di nuovi elementi di connessione, anche attraverso la sperimentazione di misure di intervento normativo e di incentivi, il coordinamento della pianificazione ai diversi livelli istituzionali, il coordinamento tra politiche di settore degli Enti competenti;
 - k) proteggere le matrici ambientali, con particolare riferimento ad acqua e suolo, da eventuali inquinanti derivanti da attività antropiche (anche da pratiche agricole), e contribuire alla "decontaminazione" di aree per le quali sia verificata la sussistenza di esigenze di bonifica preventiva all'attuazione delle previsioni di PRG (ai sensi dell'articolo 58, comma 5 delle presenti NDA).

74 | **4.1 | ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA RETE ECOLOGICA**

La cartografia di PRGC, alle Tavole C3.1 e C3.2 "Analisi della Rete Ecologica", in approfondimento delle indicazioni cartografiche e normative degli strumenti sovraordinati di governo del territorio, e sulla scorta della documentazione di analisi di cui alla Determina n.492 del 19/7/2022 (Settore Urbanistica / Espropri del Comune di Chivasso), individua i seguenti elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale (REL):

- a) il SIC/ZSC - ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-Malone", che interessa il margine sud-occidentale del territorio comunale, nei pressi del confine con il Comune di Brandizzo (entro il cui territorio amministrativo ricade una minima porzione dell'area protetta);
- b) gli ambiti territoriali identificati come parte della "Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese", coincidenti con due localizzate lungo il margine meridionale del territorio comunale;
- c) il reticolo idrografico principale (costituito dai corsi del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone) e i contermini territori di pertinenza fluviale, individuati come "corridoio ecologico" e coincidenti con le fasce di esondazione A, B e C del PAI, ai sensi dell'articolo 47 del PTC2;
- d) il reticolo idrografico secondario e il sistema di rogge a scopo irriguo che caratterizza il territorio comunale;
- e) le aree boscate (così come definite all'articolo 28 delle presenti NDA); la cartografia distingue inoltre l'area boscata localizzata tra le frazioni di Pogliani e Mosche come "bosco umido";
- f) le "alberate campestri": formazioni vegetali di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzate dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo;
- g) le "fasce alberate tamponate": formazioni vegetali di tipo lineare di più rilevante densità e profondità, caratterizzate da una maggiore complessità vegetale rispetto alle alberate campestri di cui al punto precedente.

Le strutture vegetali di cui ai punti f) e g), coincidenti con quanto rimane delle formazioni lineari di matrice agricola e in massima parte localizzate a cornice della rete idrica di secondo livello e della viabilità rurale, hanno funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, e sono oggetto di tutela e valorizzazione ai sensi del

comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR.

74 | 4.2 | CORE AREAS

La cartografia di PRGC, alle Tavole C3.1 e C3.2, individua quale "core areas" della rete ecologica locale l'ambito territoriale composto dalle aree di tutela di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 4.1:

- SIC/ZSC - ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-Malone";
 - ambiti territoriali identificati come parte della "Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese".
- Ogni attività all'interno di tali aree è subordinata al prioritario rispetto delle disposizioni di:
- DM 17/10/2007 "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)";
 - LR n.47 del 3/4/1995 "Norme per la tutela dei biotopi";
 - LR n.19 del 29/6/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità";
 - DGR n.54-7409 del 7/4/2014 "Misure di Conservazione per la Rete Natura 2000 del Piemonte" (e le successive modifiche di cui alle DGR n.22-368 del 29/9/2014, DGR n.17-2814 del 18/1/2016 e DGR n.24-2976 del 29/2/2016);
 - Misure di Conservazione Sito Specifiche (DGR n.24-4043 del 10/10/2016).

74 | 5 |

Tutti i suoli alberati che costituiscono gli elementi della rete ecologica di cui al precedente comma 4 sono individuati dal PRG come aree di interesse paesaggistico ambientale ai sensi dell'articolo 24, comma 1, punto 3) della LR 56/1977 e, su di essi, non sono consentiti interventi che causino il depauperamento della vegetazione esistente, ma possono essere eseguite unicamente attività di manutenzione, integrazione e sostituzione del patrimonio arboreo e arbustivo, oltre che di taglio selvicolturale nel rispetto di quanto stabilito da:

- Piano Forestale Regionale;
- Piano Forestale Territoriale (Area Forestale 58: "Collina e fascia fluviale del Po – tratto torinese");
- LR 4/2009;
- Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011;
- DGR n.34-8019 del 7/12/2018;
- DGR n.41-8771 del 12/4/2019;
- DGR n.1-5738 del 7/10/2022;
- Regolamento regionale R/6 del 4/8/2023.

74 | 6 | Rinvio al Regolamento Comunale di Polizia Rurale

In conformità con le "Linee Guida per il Sistema del Verde" del PTC2 (approvate con DCR n.121-29759 del 21/7/2011) il Regolamento Comunale di Polizia Rurale è individuato come uno degli strumenti idonei a definire le modalità di gestione di particolari aree in ambito agricolo, anche con specifico riferimento alle aree rurali di interesse ecologico interne al progetto di Rete Ecologica Provinciale, per le quali devono essere fissate "prescrizioni di mantenimento delle formazioni vegetali" e definite "azioni di riqualificazione, miglioramento e completamento con utilizzo esclusivamente di specie arbustive autoctone".

74 | 7 |

Per quanto concerne l'attività agricola si richiamano integralmente gli indirizzi di cui al comma 7, articolo 75 delle presenti NDA.



ARTICOLO 75

CORRIDOIO ECOLOGICO DEL FIUME PO E DEI TORRENTI ORCO E MALONE

75|1|

L'area individuata dal Piano comprende l'**asta fluviale del fiume Po e i corpi idrici dei torrenti Orco e Malone** oltre ai relativi spazi pertinenziali; ricadono entro il medesimo areale le superfici perimetrate come appartenenti al Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po e le relative aree contigue.

In conformità ai disposti dell'articolo 47 del PTC2, tale ambito coincide inoltre con le superfici territoriali interne alle fasce A, B e C del PAI; la perimetrazione ha escluso, per evidenti motivi di incompatibilità con le finalità della REL, i tessuti urbani ricadenti entro i limiti del centro abitato del Capoluogo.

75|2|

Il PRGC definisce per tale ambito obiettivi di **conservazione, miglioramento e valorizzazione** dei caratteri naturalistici e paesaggistici presenti, al fine di garantire la massima funzionalità connettiva del corridoio ecologico; in tale prospettiva i successivi commi del presente articolo specificano vincoli e modalità di intervento relativamente a:

- viabilità (comma 5);
- insediamenti antropici (comma 6);
- aree agricole (comma 7);
- aree a servizi (comma 8).

All'interno del corridoio ecologico le prescrizioni recate dai commi sopra citati, assieme a quelle delle pertinenti norme di attuazione del PAI e del PTA, prevalgono sulle norme specifiche di cui alla **PARTE SECONDA**  delle presenti NDA.

75|3|

Sulle aree interne al corridoio ecologico **devono essere perseguiti** in via prioritaria:

- a) la conservazione della vegetazione igrofila e i lembi di bosco planiziale; in conformità ai disposti della DGR n.34-8019 del 7/12/2018;
- b) la tutela e, ove possibile, il rafforzamento dei sistemi vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (filari, piantate, fasce e macchie arboreo-arbustive), anche tramite interventi di riorganizzazione dei coltivi;
- c) recupero della presenza sul territorio della foresta planiziale a dominanza di *Quercus robur*, *Acer campestre* e *Ulmus minor*, individuata come habitat prioritario dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
- d) il mantenimento e, ove possibile, l'aumento dei livelli di permeabilità del suolo, anche mettendo in atto interventi di de-impermeabilizzazione di strade e piazzali in stato di abbandono;
- e) la mitigazione e, ove possibile, la rimozione degli elementi di frammentazione ecologica e paesaggistica, ivi comprese le recinzioni che, dove strettamente indispensabili, devono consentire il passaggio della microfauna al suolo;
- f) l'efficienza economica e ambientale delle attività agro-forestali, attraverso l'incentivazione di modelli colturali multifunzionali e compatibili con la tutela delle risorse naturali;
- g) l'orientamento delle iniziative ricreative, sportive e turistiche verso la fruizione dolce e consapevole del territorio agricolo, degli ambienti naturali, del fiume e degli specchi d'acqua, in armonia con gli equilibri degli ecosistemi;
- h) la salvaguardia dei valori culturali e il presidio del territorio, garantendo la conservazione e il miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- i) la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano il paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico o testimoniale;
- j) l'efficienza della viabilità interpodereale e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali e del paesaggio;
- k) l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica, ove tecnicamente compatibile e anche se maggiormente oneroso, in luogo di altre ad impatto intrinseco maggiore;
- l) la qualità, anche sotto il profilo ecologico e paesaggistico, dei sistemi di smaltimento delle acque di

piattaforma, in modo che sia favorita la presenza di unità ambientali naturaliformi e con funzioni di ecosistemi-filtro;

- m) l'ottimizzazione e il mantenimento delle connessioni funzionali di carattere territoriale ed ecologico degli attraversamenti stradali;
- n) la compatibilità ecologica degli attraversamenti dei corsi d'acqua, favorendo il mantenimento congiunto della continuità idraulica e di quella ecologica;
- o) il contenimento della diffusione e, ove possibile, la rimozione delle specie vegetali classificate come esotiche e infestanti dalla "Black List" della Regione Piemonte (DGR n.1-5738 del 7/10/2022).

75 | 4 |

Sulle aree interne al corridoio ecologico non sono ordinariamente consentiti (fatto salvo quanto specificato al successivo comma 9 del presente articolo) interventi di:

- a) tombinatura, artificializzazione e modifica del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali essenziali del reticolo idrico;
- b) nuova impermeabilizzazione del territorio (asfaltature, realizzazione di piastre cementizie, etc.), fatto salvo quanto ammesso al successivo comma 5;
- c) rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea autoctona, con particolare attenzione a quella di tipo igrofilo, fatto salvo l'abbattimento degli alberi di alto fusto che potrebbero cadere nei corsi d'acqua ostruendoli.

Qualora le attività di cui sopra si rendano indispensabili a fronte di esigenze di sicurezza non altrimenti ovviabili, i progetti devono comunque prevedere tutte le necessarie opere di compatibilizzazione ambientale, con particolare riguardo al pieno ripristino della funzionalità ecoconnettiva. Gli eventuali interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica o alle attività estrattive sono disciplinati dalle norme di settore.

75 | 5 | Viabilità

Sui **tracciati viari interni** al corridoio ecologico devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) strade e sentieri sterrati esistenti:
 - 1. i tracciati devono essere conservati integri, valorizzando ove possibile il loro ruolo di percorsi di fruizione degli spazi aperti;
 - 2. è consentita la sistemazione del fondo per una migliore transitabilità e per il drenaggio delle acque, ma non è ammessa in alcun caso la loro impermeabilizzazione tramite l'impiego di manti bituminosi o similari;
- b) strade esistenti asfaltate o caratterizzate dalla presenza di superfici impermeabili o similari:
 - 1. ove reso possibile da situazioni di inutilizzo o sottoutilizzo dei tracciati, è necessario procedere alla rimozione o alla riduzione dei fattori di impermeabilizzazione, eliminando i manti bituminosi e cementizi;
 - 2. sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione necessari a garantire la sicurezza e la corretta gestione delle infrastrutture esistenti (rifacimento dello strato di usura, riparazione delle fondazioni delle sovrastrutture, manutenzione delle strutture, degli elementi della piattaforma, delle banchine, etc.), a condizione che tali operazioni non comportino l'ampliamento e la trasformazione del corpo stradale preesistente (incluse le scarpate), e che siano garantiti la protezione temporanea di eventuali strutture pregiate (per esempio alberi secolari) e il corretto ripristino delle eventuali aree laterali di cantiere;
 - 3. esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione dei volumi di traffico veicolare sono ammessi interventi di ampliamento delle sezioni di carreggiata; quando necessari, tali interventi devono essere occasione per la predisposizione delle opportune misure di mitigazione dei fattori di frammentazione, prevedendo la realizzazione di sottopassi per la microfauna e delle relative strutture vegetali di mascheratura visiva e parziale mitigazione dei disturbi acustici; anche in occasione di tali interventi devono essere garantiti la protezione temporanea di eventuali strutture pregiate (per esempio alberi secolari) e il corretto ripristino delle eventuali aree laterali di cantiere;
- c) nuovi tracciati:
 - 1. è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari (destinati esclusivamente al traffico di tipo ciclo-pedonale) solo in relazione a documentate esigenze di fruizione dell'area di tutela a scopi didattici e/o ricreativi;
 - 2. tali tracciati non devono costituire in alcun modo fattore di ulteriore impermeabilizzazione e/o rappresentare potenziali elementi di frammentazione dei valori ecologici e paesaggistico-percettivi dell'ambito;
 - 3. la loro realizzazione deve essere, ove possibile, occasione di ricucitura e raccordo di eventuali segmenti viari già esistenti, e prevedere sempre la contestuale messa a dimora di impianti vegetali utili a rinforzare i sistemi caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (filari, piantate, fasce e macchie arboreo-

arbustive).

75 | 6 | Insediamenti antropici

Sugli **insediamenti esistenti** all'interno del corridoio ecologico, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ogni intervento edilizio deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, finalizzate alla funzionalità ecologica e alla qualità paesaggistica:

- a) deve essere garantito il mantenimento (e possibilmente l'incremento) della permeabilità dei suoli, escludendo la realizzazione di nuove superfici impermeabili, ove non indispensabili per ottemperare a norme di legge o regole tecniche;
- b) non sono ammessi, fatto salvo quanto definito al successivo comma 9, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;
- c) gli interventi sui fabbricati rurali e la realizzazione di nuove strutture a servizio delle aziende agricole, per quanto consentiti dalle norme geologiche del PRG e dai disposti dell'articolo 39, commi 3 e 4 delle NdA del PAI, devono privilegiare il compattamento dei volumi esistenti; i nuovi fabbricati devono essere planivolumetricamente integrati agli insediamenti esistenti, al fine di ridurre il frazionamento del territorio, la realizzazione di ulteriori accessi e infrastrutture di superficie; ove ciò non sia possibile per specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, devono essere previste idonee misure di minimizzazione degli impatti;
- d) tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali;
- e) gli interventi sul patrimonio edificato esistente devono sempre garantire la tutela e il recupero delle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, e il loro corretto inserimento paesaggistico, che deve essere dimostrato tramite opportuna documentazione fotografica e di simulazione digitale dell'inserimento degli interventi sul territorio; una particolare attenzione deve essere rivolta proprio all'analisi dei fattori visivi, considerando la distanza e la posizione dei principali punti di osservazione, la visibilità da percorsi particolarmente frequentati e la collocazione delle masse vegetali;

75 | 7 | Aree agricole

La gestione delle **aree agricole** ricadenti all'interno dell'ambito del corridoio ecologico deve contribuire alla tutela dei valori ecotonali e, ove possibile, al loro rafforzamento; con riferimento a quanto definito dai Piani di Sviluppo Rurale (PSR) circa le "Aree agricole di elevato valore naturalistico – HNV". Benché le attività culturali non possano essere sottoposte ad alcun tipo di regolamentazione urbanistica, si definiscono di seguito alcune basilari misure di protezione ecologica del territorio agricolo, il cui rispetto deve essere richiamato e apposto come clausola vincolante nei titoli abilitativi degli interventi edilizi in ambito rurale:

- a) deve essere garantito il mantenimento della dotazione di strutture vegetali lineari (filari, piantate, fasce arboreo-arbustive), attraverso la conservazione di quelle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi; in ogni caso i margini dei campi coltivati devono essere arricchiti con filari alberati e siepi o, in alternativa, possono essere gestiti secondo criteri naturalistici, lasciando spazio alla flora erbacea spontanea;
- b) nell'ambito della creazione di nuovi impianti di arboricoltura e comunque di qualsiasi attività selvicolturale, deve essere garantito il rispetto di procedure che garantiscano dall'immissione, seppur accidentale, di specie aliene indicate nella Black List per il Piemonte (DGR n.1-5738 del 7/10/2022);
- c) gli appezzamenti coltivati devono essere gestiti attraverso pratiche agricole a bassa intensività, razionalizzando l'utilizzo delle sostanze chimiche e dei prodotti fitosanitari, valutando l'adesione a sistemi di produzione integrata (SQNPI) o biologica, e mettendo in atto pratiche di lavorazione attente alla tutela della fauna, con particolare riferimento agli apoidei e agli altri impollinatori, e in generale delle specie e habitat di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE;
- d) fatte salve documentate ragioni di sicurezza (e/o in presenza di esemplari arborei riconducibili alla Black List di cui al comma precedente), non è ammesso l'abbattimento di alberi di grandi dimensioni (diametro > cm 50, misurato a metri 1,30 dal suolo); nel caso si tratti di essenze di interesse conservazionistico per la fauna, tale divieto si estende anche a esemplari deperienti o morti.

75 | 8 | Aree a servizi

La progettazione esecutiva degli **spazi destinati all'uso pubblico** ricadenti all'interno dell'ambito del corridoio

ecologico deve adottare criteri che siano compatibili con le sue funzioni di tutela ambientale, in particolare:

- a) deve essere garantito il mantenimento (e possibilmente l'incremento) della permeabilità dei suoli, escludendo la realizzazione di nuove superfici impermeabili, ove non indispensabili per ottemperare a norme di legge o regole tecniche;
- b) non sono ammessi, fatto salvo quanto definito al successivo comma 9, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;
- c) tutti gli interventi, con particolare riguardo alle attrezzature di supporto alla fruizione turistica, escursionistica, ricreativa e sportiva del territorio e degli ambienti acquatici, devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali.

75 | 9 | Deroghe

Sono **comunque consentiti**, anche in deroga alle norme dei commi precedenti:

- a) gli interventi di rimodellazione del suolo necessari alle opere di rinaturazione delle aree "II" destinate a essere configurate come nuove aree umide, di cui al successivo articolo 118 .
- b) gli interventi di manutenzione e messa in sicurezza del territorio finalizzati al riassetto idraulico e idrogeologico, da attuarsi possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) gli interventi di potenziamento sulla linea ferroviaria "Ivrea-Chivasso-Aosta"; con particolare riferimento alle esigenze di raddoppio della sede ferrata e di eliminazione dei passaggi a livello;
- d) gli interventi di potenziamento della viabilità derivanti da piani e progetti della pianificazione sovraordinata;

Tali interventi devono in ogni caso essere occasione di verifica e soluzione di eventuali criticità e debolezze dei livelli eco-connettivi del territorio, contemplando, contestualmente alla loro progettazione esecutiva, la predisposizione di:

- sottopassi e/o sovrappassi per la fauna;
- strutture vegetali utili alla dissuasione o all'incanalamento dei movimenti della fauna;
- strutture (anche artificiali) di protezione dell'avifauna;
- strutture vegetali di mitigazione visiva;

e ogni altro accorgimento necessario al contenimento degli impatti delle opere rispetto alla continuità della Rete Ecologica.

**ARTICOLO 76****INTERVENTI DI SOSTEGNO ALLA CONNETTIVITÀ ECOLOGICA DIFFUSA****76 | 1 |**

Si definiscono ai commi successivi una serie di interventi la cui attuazione deve essere contestuale a quella degli interventi edificatori; tali opere hanno principalmente carattere mitigativo e sono volte al rafforzamento degli apparati vegetali che segnano il margine dell'urbanizzato, andando a incidere sui valori di connettività diffusa caratterizzanti gli ambiti territoriali comunali esterni a quelli individuati come costituenti i nodi "principali" della Rete Ecologica Locale, così come individuati al precedente [articolo 74](#) .

76 | 2 | Aree verdi di margine

All'interno delle aree urbanistiche edificabili ubicate lungo i margini urbani (e collocate in aderenza ad ambiti di matrice agricola classificati dal PRGC come aree AP, AN, AF), si individua come "area verde di margine" la striscia di terreno larga 10 m, adiacente al confine con il territorio agricolo; entro tale fascia il rapporto di copertura non può superare il 20% e le aree mantenute a verde in piena terra devono essere pari ad almeno 2/3 della superficie libera.

Lungo i confini prospicienti i terreni agricoli, anche nei casi in cui le tavole di Piano non individuino graficamente le "fasce vegetali di mediazione" di cui al successivo comma 3, è comunque prescritta la realizzazione di filari perimetrali secondo le specifiche degli schemi di impianto "4a" o "4b" dell'[Allegato A1](#)  alle presenti NDA.

76 | 3 | Fasce vegetali di mediazione

Con riferimento ad alcuni specifici ambiti di intervento, la cartografia di PRG riporta la localizzazione delle "fasce vegetali di mediazione"; tali apparati arborei-arbustivi, da realizzarsi nel rispetto delle diverse indicazioni riportate dalle norme specifiche riferite alle singole aree, e secondo le specifiche precisate all'[Allegato A1](#) , (schemi di impianto 2a e 2b) devono essere collocati all'interno delle fasce di cui al comma precedente, lungo il margine dell'area di intervento. Per la loro realizzazione si dettano le seguenti prescrizioni, che potranno eventualmente essere integrate da ulteriori e più specifiche norme regolamentari emanate dal Comune:

- a) le istanze presentate per l'abilitazione degli interventi edificatori devono contenere anche il progetto delle fasce alberate, specificando numero e specie delle essenze di cui è prevista la messa a dimora;
- b) il progetto di cui alla lettera a) deve dimostrare che, alla maturità degli alberi, sia raggiungibile all'interno della fascia di cui al precedente comma 2, una percentuale minima di insidenza del 60%;
- c) nei casi in cui le aree di piantumazione siano localizzate in posizione marginale a sedimi stradali pubblici (esistenti o in progetto), deve essere evitata la messa a dimora di alberi di alto fusto (I° e II° grandezza), privilegiando l'utilizzo di essenze arbustive e di alberi con limitato sviluppo verticale (III° grandezza);
- d) la completa realizzazione dell'intera fascia alberata prevista dal progetto è condizione vincolante per la certificazione di agibilità degli edifici;
- e) la corretta manutenzione della fascia alberata è condizione vincolante per l'abilitazione di successivi interventi edilizi.

L'obbligo all'esecuzione di tali piantumazioni è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come "ampliamento igienico funzionale" o "integrazione pertinenziale", secondo quanto definito all'[articolo 6](#)  delle presenti NDA.

76 | 4 | Tutela del reticolo idrografico minore

Qualora i lotti edificabili siano interessati da segmenti del reticolo idrografico secondario o minore, le recinzioni degli ambiti pertinenziali devono rispettare inderogabilmente la distanza di metri 4,00 dalla sponda del corso d'acqua, ed essere realizzate secondo le seguenti specifiche:

- a) eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di 1,50 metri;
- b) internamente o esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una formazione vegetale lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" o "fr" all'[Allegato A1](#)  delle presenti NDA.

Le aree comprese tra la recinzione e il corso d'acqua devono essere inoltre mantenute (o ripristinate a cura del proprietario a seguito delle fasi di cantiere) a prato e completamente sgombre da superfici impermeabili. Si richiamano integralmente i disposti della DGR n.34-8019 del 7/12/2018 e della DGR n.41-8771 del 12/4/2019.

76 | **5** |

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- b) "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017);
- c) Regolamento UE 1702/2019, al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale;
- d) progetto regionale "Urban Forestry" (Allegato 1 / Parte B / Determina Dirigenziale 135/A1601/2024);
- e) "Alberi in città: funzioni e gestione del verde e delle foreste urbane", guida edita dalla Regione Piemonte.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE VIII

COMPENSAZIONE AMBIENTALE

DELLE TRASFORMAZIONI



ARTICOLO 77

PRESUPPOSTI E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI DI COMPENSAZIONE

77 | 1.1 |

In coerenza con le indicazioni di cui alla DDR n.701 del 30/11/2022 della Regione Piemonte, il PRG individua le seguenti tipologie di interventi di compensazione ambientale delle previsioni urbanistiche di nuova edificazione comportanti nuovo consumo di suolo (le aree di compensazione sono identificate singolarmente entro il Rapporto Ambientale che accompagna la Variante Generale al PRG – cfr. Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella B ):

- a) interventi di forestazione urbana;
- b) interventi di de-impermeabilizzazione;
- c) interventi di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche:
 - c1) controllo / eradicazione delle specie infestanti;
 - c2) riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari;
 - c3) ambiti boscati di progetto;
 - c4) formazione di nuove aree umide;
 - c5) - opere di consolidamento dei varchi ecologici esistenti;
- opere di controllo della mobilità faunistica.

d) pista ciclo-pedonale e impianti vegetali di corredo dell'Anello Verde Chivassese.

Gli ambiti di intervento di cui all'elenco precedente sono individuati alle tavole E4.1  "Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: nord" e E4.2  "Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud" di PRGC.

77 | 1.2 |

Lo stesso allegato di cui al comma precedente identifica (cfr. Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella A ) , con carattere prescrittivo, le previsioni di PRGC la cui attuazione è vincolata al rispetto dei meccanismi compensativi definiti dal presente articolo.

77 | 1.3 |

In coincidenza di procedure di variante dello strumento urbanistico indirizzate, entro i limiti concessi dalla LR 56/1977, all'individuazione di nuove aree di urbanizzazione, deve essere aggiornato il quadro analitico e previsionale definito dalle tabelle di cui all'Elaborato A1.1 / Allegato B2 , al fine di mantenere inalterato il "quadro di equilibrio" definito in sede di approvazione della presente Variante Generale, e garantire la corretta applicazione dei disposti del presente articolo.

77 | 2.1 | Modalità di attuazione

Fatto salvo quanto precisato ai successivi articoli, l'attuazione degli interventi di compensazione può avvenire secondo le seguenti modalità:

1. la compensazione delle superfici di "debito" indicate per ciascuna area urbanistica dal Rapporto Ambientale (Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella A / colonna "n" ) può essere eseguita direttamente dal soggetto attuatore degli interventi di trasformazione, provvedendo al rimboschimento di superfici di "credito" equivalenti indicate allo stesso allegato (Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella B / colonna "m" ) , nel rispetto di quanto specificato al successivo comma 2.2. Gli ambiti che possono essere interessati da tali interventi "diretti" sono quelli classificati alle lettere **a**, **c2** e **c3** di cui al comma 1 del presente articolo, e gli impianti vegetali devono essere realizzati nel rispetto di quanto specificato al successivo comma 2.3; il loro impianto costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli edifici;
2. ove il soggetto attuatore delle trasformazioni edilizio-urbanistiche sia impossibilitato a provvedere direttamente all'esecuzione delle opere compensative, previo accordo con l'Amministrazione (che può individuare specifici obiettivi di intervento prioritari, anche con riferimento ai contenuti del successivo comma 3), può procedere secondo le seguenti modalità:
 - a. realizzare gli interventi di de-impermeabilizzazione di cui alla categoria **b**, intervenendo su una superficie equivalente a quella indicata come "debito" dalla tabella allegata al Rapporto Ambientale (Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella A / colonna "n" ) , fatto salvo quanto specificato al successivo comma 2.2; il collaudo

- di tali opere costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli edifici;
- b. corrispondere al Comune il controvalore monetario delle opere di compensazione, da quantificarsi con riferimento a quanto stabilito al successivo comma 2.4 del presente articolo. Tali importi sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, e destinati al finanziamento:
- degli interventi di compensazione cui al precedente comma 1, secondo la tabella delle priorità di cui al successivo comma 3;
 - degli adempimenti connessi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con particolare riferimento agli aspetti legati al monitoraggio ambientale del Piano (cfr. [articolo 81](#) delle presenti NDA).
3. gli ambiti forestazione urbana di cui all'[articolo 78](#) delle presenti NDA, quando compresi entro i perimetri di strumenti urbanistici esecutivi (SUE o PCC), costituiscono misura compensativa da attuarsi contestualmente agli interventi edificatori. Il loro impianto costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli edifici, e la loro estensione deve essere precisata in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo, sulla base dei disposti di cui al successivo comma 2.2.
- Qualora la superficie "di credito" dell'impianto vegetale non copra completamente quella "di debito" calcolata in attuazione dell'intervento, la convenzione deve individuare, previo accordo con l'Amministrazione, gli ulteriori ambiti sui quali far ricadere le rimanenti esigenze compensative, selezionandoli tra quelli individuati all'[Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella B](#). Per una quota massima del 10% della superficie di debito complessiva è ammessa la corresponsione del controvalore monetario della compensazione, nel rispetto di quanto stabilito al successivo comma 2.4.
- Sia l'esecuzione diretta delle compensazioni, sia il versamento del corrispettivo monetario, sono garantiti dalle convenzioni o dagli atti di impegno redatti a corredo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei titoli edilizi abilitativi.

77 | **2.2** | Verifica delle "superfici di debito"

L'[Allegato B2](#) del Rapporto Ambientale ([Elaborato A1.1](#) di PRGC) contiene le tabelle di verifica delle superfici di "debito" generate dall'attuazione delle previsioni di Piano, e di quelle di "credito" riferite alle aree individuate per la ricaduta degli interventi compensativi; le superfici riportate, desunte dall'interrogazione informatica della cartografia digitale, hanno carattere indicativo (orientato alla verifica di massima del quadro di equilibrio dello strumento di pianificazione) e devono pertanto essere verificate in sede di attuazione degli strumenti urbanistici convenzionati (SUE o PCC) o di progettazione esecutiva degli interventi diretti, in base alle risultanze catastali e al rilievo, che assumono valore probatorio delle effettive consistenze dimensionali delle aree.

Le pratiche edilizie devono quindi essere corredate da apposito allegato che verifichi, sulla base dello schema esemplificativo di cui all'[Allegato E1](#) delle presenti NDA, la "superficie di debito" da considerarsi ai fini del calcolo dell'ammontare della corresponsione monetaria di compensazione, ai sensi del successivo comma 2.4.

Con riferimento alla tabella **A** dell'[allegato B2](#) del Rapporto Ambientale ([Elaborato A1.1](#) di PRGC):

- a) il dato della colonna "b" deve essere verificato in riferimento alle risultanze catastali e al rilievo dell'area;
- b) il "moltiplicatore di posizione" assegnato all'area (colonna "c") ha valore prescrittivo;
- c) il "coefficiente di naturalità" assegnato all'area (colonna "d") deve essere verificato in sede di progetto, in base all'effettivo stato dei suoli e, se richiesto dall'Amministrazione, giustificato mediante specifica relazione a firma di tecnico abilitato;
- d) la classi di "trasformazione" (colonna "f") e i relativi coefficienti di naturalità (colonna "h") devono essere aggiornati in relazione ai dati di progetto esecutivo, e con riferimento ai coefficienti di naturalità di cui all'[allegato](#) citato; tale aggiornamento deve essere esplicitato graficamente nell'ambito della redazione della pratica edilizia, dando specifica indicazione delle superfici in progetto e dei relativi materiali/tecniche costruttive previsti dal progetto.

77 | **2.3** | Caratteristiche qualitative degli interventi compensativi

Gli interventi compensativi di cui al precedente comma 2.1 devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni definite agli articoli di seguito richiamati:

- ▶ **a** interventi di forestazione urbana: [articolo 78](#);
- ▶ **b** interventi di de-impermeabilizzazione: [articolo 79](#);
- ▶ **c2** riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari: [articolo 80, comma 3](#);
- ▶ **c3** ambiti boscati di progetto: [articolo 80, comma 4](#);
- ▶ **d** pista ciclo-pedonale e impianti vegetali di corredo dell'Anello Verde Chivassese: [articolo 72](#).

77 | 2.4 | Calcolo del controvalore monetario

La definizione del controvalore monetario delle opere di compensazione di cui al punto 2) lettera b. del precedente comma 2.1, deve contemplare le seguenti voci (fatta salva la definizione, in sede di redazione di specifica deliberazione, di voci di maggior dettaglio e di più specifici riferimenti alle diverse tipologie di intervento compensativo):

- a) spese che dovrebbero essere sostenute per la ricostruzione del suolo a seguito di intervento di de-impermeabilizzazione (per uno spessore di 80 cm e comprensivo degli oneri di discarica);
- b) spese di messa a dimora degli alberi e delle formazioni arbustive (piantine di età compresa tra 1 e 3 anni di età), comprensive di, per ogni esemplare: scavo della buca (metri 1,00 x 1,00 x 0,70), impianto, reinterro, concimazione, collocamento di palo tutore scortecciato, legature e ogni altro onere; il riferimento qualitativo è costituito dallo schema di sesto di impianto 1 dell'Allegato A1 alle presenti NDA;
- c) eventuali indennizzi da versare ai proprietari dei terreni agricoli sede di nuovo impianto.

Per la determinazione dei costi (che devono essere precisati e aggiornati annualmente con apposita deliberazione) delle voci di cui ai punti a) e b) il riferimento è l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte in vigore; La superficie di riferimento per il calcolo del valore monetario è quella di "debito", definita secondo la procedura di cui al precedente comma 2.2.

77 | 2.5 | Vincoli di destinazione

Sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo, fatti salvi i disposti di maggior dettaglio di cui ai successivi articoli 78, 79 e 80, non sono ammessi interventi che possano pregiudicare l'attuazione delle finalità ambientali di carattere compensativo previste dal PRGC; in particolare:

- a) sugli ambiti ricadenti in ambito agricolo:
 - ✓ è vietata qualsiasi attività edificatoria, anche a fini agricoli, compresa la recinzione dei fondi (restano comunque applicabili a tali aree gli indici stabiliti dal comma 12, articolo 25, della LR 56/1977, per la costruzione di residenze rurali in aree agricole edificabili);
 - ✓ eventuali alterazioni morfologiche del terreno solo ammesse esclusivamente in relazione a specifiche esigenze di protezione e sicurezza del territorio, e devono in ogni caso essere progettate con riguardo alla caratterizzazione degli interventi compensativi previsti;
 - ✓ è vietata la rimozione della vegetazione esistente, con la sola esclusione di eventuali interventi di controllo/eradicazione di specie infestanti eventualmente esistenti in loco.
- b) sugli ambiti ricadenti entro i tessuti urbanizzati:
 - ✓ è vietato qualsiasi intervento che possa comportare aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del suolo esistenti;
 - ✓ è vietata la rimozione della vegetazione esistente, con la sola esclusione di eventuali interventi di controllo/eradicazione di specie infestanti eventualmente esistenti in loco.

Derogano da tale disposizione esclusivamente gli interventi ammessi entro l'area II (cfr. articolo 118 delle NDA) in relazione alle esigenze dell'attività di lavorazione inerti insediata, fino alla sua cessazione.

77 | 3 | Ambiti prioritari di intervento

Fatti salvi:

- a) l'eventuale realizzazione delle aree di cui alle categorie **a**, **c2** e **c3** in modalità "diretta", ai sensi del precedente comma 2.1, lettera a), e quindi contestualmente a interventi edilizi le cui proprietà abbiano nelle loro disponibilità tali sedimi;
- b) l'eventuale realizzazione degli interventi di de-impermeabilizzazione di cui alla categoria **b**, nell'ambito di convenzioni definite tra Amministrazione e soggetti attuatori privati in relazione alla compensazione di specifici interventi;
- c) eventuali interventi che l'Amministrazione può individuare come urgenti in relazione a specifiche esigenze non preventivabili alla data di redazione del Piano;
- d) formalità burocratiche e tempi tecnici necessari ad assumere tra le disponibilità dell'Amministrazione specifici sedimi;

l'attuazione degli interventi, con riferimento alla categorizzazione di cui al precedente comma 1, deve tendere alle indicazioni dello schema di priorità allegato alle presenti NDA (cfr. Allegato E2).

Sono in ogni caso esclusi da tale griglia indicativa di programmazione gli interventi riferiti a:

– aree di forestazione urbana che ricadono entro i perimetri di SUE individuati dal PRGC, in quanto costituenti

compensazione specifica dei singoli interventi di riferimento, da realizzarsi contestualmente all'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi;

- formazione della nuova area umida di cui alla lettera **c4** del precedente comma 1.1, in quanto intervento attivabile solo a seguito della dismissione dell'attività attualmente insediata sull'area II.

77 | **4** | Modalità di compensazione degli interventi realizzati dalla PA

Per l'attuazione degli interventi identificati all'Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella A (esterni agli ambiti di SUE) riguardanti:

- aree per attrezzature scolastiche (SS);
- aree per attrezzature di interesse comune (SC);
- aree a parco, per il gioco e per lo sport (SV);
- parcheggi (PK);
- aree per servizi generali scolastici, sociali o sanitari (GS);
- segmenti infrastrutturali stradali (st);

a seguito delle verifiche dimensionali di cui al precedente comma 2.2, la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio delle compensazioni, assegnando priorità agli ambiti identificati all'Allegato E2 delle presenti NDA coincidenti con le aree già nelle disponibilità della pubblica amministrazione.

Se ricadenti su aree già nella disponibilità della pubblica amministrazione, la realizzazione degli interventi compensativi deve essere contestuale all'attuazione degli interventi di urbanizzazione; in caso contrario il progetto esecutivo delle opere deve definire un quadro cronologico delle opere di compensazione, che devono in ogni caso essere realizzate entro un anno dalla data di fine lavori dell'intervento di urbanizzazione.

Al finanziamento degli interventi possono essere destinati:

- fondi comunali provenienti da apposito capitolo di bilancio (diverso da quello di cui al precedente comma 2.1, punto 2, lettera b);
- fondi provinciali, regionali, statali o europei, disponibili attraverso la partecipazione a bandi;
- contributi privati (diversi da quelli di cui al precedente comma 2.1, punto 2, lettera b) legati a forme di partenariato pubblico-privato (PPP).

77 | **5** |

Prima di procedere all'attuazione degli interventi di cui alle lettere **c1**, **c4**, **c5** e **d** di cui al precedente comma 1, il Comune deve dotarsi, entro 2 anni dalla data di approvazione del Progetto Definitivo della presente Variante Generale, di un **progetto esecutivo degli interventi di potenziamento della rete ecologica e delle connessioni paesaggistiche del territorio**.

Tale progetto deve quantificare i costi e definire nel dettaglio le priorità di intervento e gli aspetti esecutivi delle opere (lotti attuativi, tempi e modalità di messa a dimora degli esemplari, di manutenzione, irrigazione e controllo/eradicazione delle specie infestanti, ripartizione dei costi, etc.), nel rispetto delle indicazioni di cui agli Allegati A1 e A2 alle presenti NDA. La ripartizione e il dimensionamento dei lotti di intervento devono essere definiti con prioritario riguardo ai seguenti aspetti:

- continuità funzionale con gli ambiti di connettività ecologica esistenti;
- dimensionamento e conformazione adeguati alla costruzione di "tessere" ecologicamente funzionali;
- precisazione di eventuali interventi "di urgenza", con particolare riferimento a:
 - ✓ controllo delle specie infestanti a maggiore diffusione sul territorio;
 - ✓ messa in sicurezza di specifici segmenti dell'Anello Verde Chivassese.

Il cronoprogramma attuativo, pur non potendo evidentemente assicurare la perfetta contemporaneità tra interventi di urbanizzazione e interventi compensativi, deve prescrivere anche i limiti temporali massimi entro i quali, a seguito dell'avvenuto reperimento di risorse sufficienti alla realizzazione del lotto individuato a quel momento come prioritario, deve essere avviato e completato l'intervento a carattere compensativo.

La scelta definitiva delle specie vegetali dei nuovi impianti deve essere in ogni caso effettuata con riferimento ai seguenti aspetti:

- provenienza locale degli individui e contenimento delle necessità di manutenzione;
- adattabilità delle essenze in relazione al contesto di intervento, con specifico riferimento alle indicazioni di utilizzo dell'Allegato A1 alle presenti NDA e ai contenuti dei seguenti documenti:
 - ✓ DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");

✓ "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017);

✓ Regolamento UE 1702/2019.

- c) ottimizzazione dell'intervento sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, dei cromatismi stagionali del fogliame e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio mediante l'accostamento di differenti elementi vegetali, purché rigorosamente autoctoni;
- d) garanzia, nel lungo periodo, della stabilità dimensionale e morfologica delle chiome, in modo da assicurare anche le eventuali funzioni di mascheratura di manufatti edilizi associati alle strutture vegetali.

77 | 6 |

Gli ambiti di intervento di cui alle lettere **c2** e **c3** del precedente comma 1 sono individuati cartograficamente nelle tavole prescrittive di PRG e gravati di vincolo preordinato all'esproprio o alla costituzione di servitù pubblica, al fine di consentire l'impianto degli alberi da parte del Comune. Qualora tale vincolo decada per il decorso del termine quinquennale di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001, la sua reiterazione potrà essere disposta con l'approvazione del progetto dell'intervento, ai sensi e secondo le procedure dell'articolo 19 del DPR 327/2001, senza che la contestuale variante di PRG debba essere nuovamente sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto tutte le relative implicazioni ambientali sono già completamente definite nella VAS del presente PRG.

La manutenzione delle aree di impianto compete in ogni caso ai proprietari dei fondi, ai quali è lasciato il godimento del bosco, anche per l'eventuale attività di selvicoltura.

77 | 7 |

Per quanto concerne gli ambiti di cui alla lettera **c4** del precedente comma 1, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o alla costituzione di servitù pubblica, potrà essere disposta con l'approvazione dei progetti dei singoli interventi, ai sensi e secondo le procedure dell'articolo 19 del DPR 327/2001, senza che le contestuali varianti di PRG debbano essere nuovamente sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto tutte le relative implicazioni ambientali sono già completamente definite nella VAS del presente PRG.

77 | 8 |

L'individuazione di ulteriori interventi e modalità di compensazione ambientale, anche in esito alle procedure di monitoraggio di cui alla SEZIONE IX delle presenti NDA, potrà costituire oggetto di successivi provvedimenti comunali, assumendo come criteri di indirizzo quelli definiti alla Parte III dell'Allegato A alla DDR n.701 del 30/11/2023.

77 | 9 |

In ordine a interventi di particolare urgenza e priorità riferiti al sistema delle Aree Protette del Po Piemontese, e per mezzo degli opportuni strumenti di convenzione, l'Amministrazione e l'Ente di Gestione dell'area di tutela possono concordare l'individuazione di aree (diverse da quelle identificate all'Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella B) sulle quali fare ricadere specifici interventi di carattere compensativo, riferiti sia alle previsioni urbanistiche programmate dal PRGC, sia a previsioni definite tramite future procedure di Variante.



ARTICOLO 78

INTERVENTI DI FORESTAZIONE URBANA

78 | 1 |

Il PRG individua, mediante l'apposizione del simbolo  e con le seguenti campiture:



Aree a parco, gioco e sport (articolo 131  delle presenti NDA):

SV6 / SV10 / SV11 / SV12 / SV18 / SV20 / SV23 / SV25 / SV26 / SV34 / SV35 / SV38 / SV39 / SV40 / SV45 / SV71 / SV74 / SV89 / SV91 / SV93 / SV98;



Aree a servizio delle attività economiche (articolo 133  delle presenti NDA):

SE16 / SE19 / SE30 / SE35 / SE40 / SE55 / SE65.

gli ambiti destinati ad ospitare interventi di forestazione urbana, a consolidamento del verde urbano e a sostegno delle politiche di adattamento ai cambiamenti climatici del PRG. In coerenza con quanto specificato alle lettere a), b) e c), comma 2, articolo 16 della LR 4/2009, tali aree hanno le seguenti funzioni:

- potenziamento dei servizi ecosistemici in ambito urbano, anche in relazione alla redazione di progetti mirati al sequestro di gas climalteranti (ai sensi della DGR n.24-4672 del 18/2/2022 e dei suoi successivi aggiornamenti di cui alla Determina Dirigenziale 135/A1601/2024);
- sostegno all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla prevenzione dei rischi di natura idrogeologica e alle caratteristiche di resilienza degli abitati;
- promozione degli usi sociali del bosco, e delle attività ricreative, culturali e didattiche ad esso correlate;
- qualificazione e salvaguardia paesaggistico-ambientale.

Le aree in progetto sono dimensionate in modo da poter ospitare popolazioni arboreo/arbustive in essenze autoctone e di estensione sufficiente a consentire la loro classificazione quali aree boscate ai sensi della LR 4/2009.

78 | 2.1 | **Essenze arboree e arbustive utilizzabili**

Per la realizzazione degli impianti vegetali devono essere impiegate in via prioritaria le specie contemplate dall'Allegato A1  alle presenti NDA, per le quali sia esplicitamente indicato l'utilizzo per gli interventi di forestazione urbana (colonna "fu" della tabella).

Essenze differenti, o non contemplate dal citato allegato, sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo; è necessario in questo caso fare comunque riferimento alle schede del progetto regionale "Urban Forestry" (Allegato 1 / Parte B / Determina Dirigenziale 135/A1601/2024), privilegiando l'utilizzo di specie caratterizzate dai seguenti livelli di idoneità:

- media / elevata idoneità al verde urbano;
- elevata idoneità ai servizi ecosistemici;
- ottima / buona capacità di mitigazione ambientale (privilegiando le caratteristiche di assorbimento di anidride carbonica e di cattura delle polveri sottili);
- irrilevante / bassa produzione di VOCS e pollini;
- assenza di organismi identificati come "invasivi" entro la sfera della biodiversità associata.

È in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022.

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- b) "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017);
- c) Regolamento UE 1702/2019, al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale.

78 | 2.2 | **Sesti di impianto**

La formazione delle nuove aree boscate deve rispettare il sesto di impianto definito allo schema 1 dell'Allegato A1  alle presenti norme; schemi di impianto alternativi sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a

firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle prioritarie finalità di rafforzamento delle connessioni ecologiche dell'intervento di piantumazione.

78 | 2.3 | Tutela delle sedi stradali

Quando le aree di piantumazione risultano marginali a sedimi stradali pubblici o alla ferrovia, la progettazione dell'ambito boscato deve prevedere, entro una fascia di 10 metri a partire dal ciglio stradale e di 30 metri dalla rotaia, l'utilizzo di essenze prevalentemente arbustive e/o di alberi a contenuto sviluppo verticale, evitando in ogni caso la messa a dimora di alberi di alto fusto.

78 | 3 | Destinazioni d'uso e interventi edilizi ammessi

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree di cui al comma 1, ferma restando come finalità prevalente la formazione dei boschi in progetto, sono quelle stabilite dagli articoli 131  e 132  delle presenti NDA); qualora l'esercizio di tali destinazioni comporti attività edificatoria devono rispettarsi i seguenti limiti:

- c1: ammessa solo l'installazione di chioschi di superficie coperta fino a mq 25,00 e altezza al punto più alto della copertura di m 3,50, realizzati con tecniche costruttive che ne consentano l'agevole rimozione;
- s5: ammessi solo attrezzi per il gioco e per lo svago, percorsi ciclo-pedonali con le relative aree di sosta;
- s6: ammesse solo le pensiline per la fermata dei mezzi pubblici o per la protezione delle biciclette;

L'insediamento di tali funzioni è comunque subordinato al rispetto dei disposti di cui ai precedenti commi 2.1, 2.2. e 2.3 e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- nell'ambito dell'eventuale insediamento delle funzioni ammesse, è consentita l'individuazione di aree di "diradamento" della maglia del sesto di impianto per una superficie complessiva massima pari al 25% dell'area di intervento; il rispetto di tale limite deve essere dimostrato nell'ambito degli elaborati di progetto;
- eventuali alterazioni morfologiche del terreno sono ammissibili solo se indispensabili per motivi di pubblica sicurezza, o se connesse a specifiche esigenze di regimentazione delle acque e/o di realizzazione/manutenzione del bosco in progetto, e a fronte di dettagliato progetto;
- fatta salva la superficie coperta ammessa in relazione all'insediamento delle funzioni "c1", tutte le altre superfici di pavimentazione delle aree e dei percorsi devono essere realizzate con l'impiego di soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità del fondo, e non risultino in contrasto (per consistenza materica e colorazione) con le funzioni di controllo climatico assegnate alle aree. Non è in nessun caso ammesso l'utilizzo di superfici cementate o bituminose.

78 | 4 | Segmenti di raccordo con l'Anello Verde Chivassese

Alcune delle aree di forestazione urbana sono interessate dallo sviluppo del tracciato ciclo-pedonale dell'Anello Verde Chivassese, nei suoi segmenti di raccordo con il sistema ciclo-pedonale interno all'urbanizzato. Contestualmente all'attuazione degli impianti vegetali deve quindi essere realizzato anche il tracciato ciclo-pedonale, il cui percorso deve essere precisato in sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizi connessi alla compensazione; lo sviluppo del tracciato internamente all'area può essere modificato, rispetto a quanto indicato dalla cartografia di PRGC, in relazione alla conformazione del terreno o alla presenza di specifici elementi naturali o manufatti di particolare pregio, ma deve garantire la continuità funzionale definita in cartografia e il raccordo con altri tratti eventualmente già realizzati su aree limitrofe.

Per la realizzazione della pista devono essere impiegate esclusivamente soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità del fondo.

78 | 5 |

L'attuazione degli impianti ha carattere compensativo, in applicazione dei disposti dell'articolo 77  delle presenti NDA, e può essere eseguita:

- direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edificatorio assoggettato a SUE, quando l'area di compensazione risulta interna al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo;
- da un soggetto "terzo", a compensazione di interventi esterni alle aree di SUE, a seguito della dismissione al Comune delle aree a servizio (esterne agli ambiti di SUE) destinate a forestazione;
- dall'Amministrazione Comunale stessa, utilizzando (a seguito della dismissione dell'area a servizio destinata a forestazione) le risorse finanziarie reperite tramite il versamento dei controvalori monetari stabiliti.



ARTICOLO 79

INTERVENTI DI DE-IMPERMEABILIZZAZIONE

79|1|

Le tavole **B5.1** e **B5.2** di PRGC individuano le aree che, in relazione alla loro estensione, alle caratteristiche delle superfici di pavimentazione e alla nulla o scarsa presenza di apparati vegetali, sono identificate quali elementi di criticità ambientale in ambito urbano, in quanto costituenti:

- isole di calore di particolare rilevanza;
- ostacolo al drenaggio delle acque.

Essendo riconducibili alla proprietà comunale o legate a convenzioni di assoggettamento all'uso pubblico, le seguenti aree:

- **PK20 / PK21 / PK46 / PK47 / PK83 / PK124 / PK153 / PK191 / PK199 / PK210;**
- **SE8 / SE13 / SE56 / SE57 / SE60.**

sono quindi identificate quali ambiti di atterraggio di interventi di de-impermeabilizzazione.

79|2|

L'intervento di riqualificazione deve avvenire sulla base di un progetto esecutivo volto a garantire:

- l'impianto del corredo vegetale minimo definito all'articolo 71, comma 5 delle presenti NDA, comprensivo delle superfici da realizzarsi in piena terra lungo il perimetro dell'area;
- la rimozione delle pavimentazioni impermeabili e la loro sostituzione con pavimentazioni che rispondano ai requisiti qualitativi di cui agli articoli 61 e 62 delle presenti NDA.

79|3|

Il PRG assegna agli interventi su tali aree carattere compensativo delle previsioni urbanistiche di nuova edificazione comportanti nuovo consumo di suolo, secondo le modalità definite all'articolo 77 delle presenti NDA.

Gli interventi possono quindi essere attuati:

- da soggetti privati, a compensazione di interventi edilizi progettati sulle aree di urbanizzazione definite dal PRG;
- dall'Amministrazione Comunale stessa, utilizzando le risorse finanziarie reperite tramite il versamento dei controvalori monetari stabiliti.



ARTICOLO 80

INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO E
POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI ECOLOGICHE

80 | 1 |

Con riferimento al “Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale” definito alle tavole **E4.1** e **E4.2** di PRG, i commi successivi precisano i seguenti interventi di carattere compensativo indirizzati al potenziamento degli elementi costituenti la rete ecologica locale e alla costruzione di nuove direttrici di connessione della stessa:

- a) controllo / eradicazione delle specie infestanti (cfr. comma 2);
- b) riammagliamento delle strutture vegetali lineari (cfr. comma 3);
- c) ambiti boscati di progetto (cfr. comma 4);
- d) formazione di nuove aree umide (cfr. comma 5);
- e) opere di consolidamento dei varchi ecologici esistenti e di controllo della mobilità faunistica (cfr. comma 6).

Nel merito si richiamano integralmente i disposti della DGR n.34-8019 del 7/12/2018 e della DGR n.41-8771 del 12/4/2019.

80 | 2 | **Controllo / eradicazione delle specie infestanti**

In linea generale, su tutto il territorio comunale sono prescritti il divieto di piantumazione e l'eradicazione delle essenze arboree e arbustive comprese negli elenchi delle “specie esotiche invasive” di cui agli allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022 “Elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte”.

Le tavole **E4.1** e **E4.2** “Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: nord” e “Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud” di PRGC, riportano la localizzazione degli areali interessati dalla diffusa presenza di specie infestanti, con particolare riguardo a quelli entro i quali è stata rilevata la diffusa presenza di *Sicyos angulatus* (“Zucca matra”).

Entro tali ambiti devono essere messi in atto interventi di controllo e/o eradicazione delle specie vegetali di cui all'Allegato A2 alle presenti NDA, secondo le seguenti modalità procedurali:

- a) gli interventi di contenimento/eradicazione sono sempre condizione inderogabile alla concessione di interventi di ampliamento igienico funzionale, integrazione pertinenziale, sostituzione edilizia o nuova costruzione; le pratiche di progetto degli interventi edilizi devono essere integrate da apposito rilievo (a firma di tecnico abilitato) che specifichi le specie infestanti rilevate, precisi i relativi areali e definisca modalità e tempistiche di esecuzione degli interventi di eradicazione/contenimento;
- b) quando gli ambiti risultano localizzati **internamente al perimetro della REL**, gli interventi di contenimento/eradicazione possono essere attuati come misura di carattere compensativo, previa precisazione dell'areale di intervento e sottoscrizione della convenzione o dell'atto di impegno redatti a corredo degli strumenti urbanistici esecutivi o dei titoli edilizi abilitativi di riferimento.

80 | 3 | **Interventi di riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari**

Il PRGC identifica come “direttrici di riammagliamento ecologico” alcuni corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico secondario del territorio comunale; lungo tali direttrici devono essere messi in atto interventi di piantumazione indirizzati alla ricucitura e al rafforzamento delle strutture vegetali lineari di corredo dei corpi idrici. Gli interventi di piantumazione devono essere condotti secondo le seguenti fasi:

- a) riammagliamento: ricucitura delle formazioni lineari esistenti, tramite la predisposizione di formazioni vegetali; le fasce di nuovo impianto devono avere una profondità complessiva di metri 20,00;
- b) rafforzamento: ultimata la fase di ricucitura su tutte le direttrici individuate, gli interventi di piantumazione devono essere rivolti al consolidamento delle funzioni connettive, incrementando la profondità delle strutture vegetali esistenti sui “segmenti di rafforzamento ecologico”, portando le fasce verdi a una profondità complessiva di metri 20,00.

La fascia interessata dagli impianti vegetali può, in relazione alla conformazione del terreno e/o della maglia catastale, essere sviluppata in modo asimmetrico rispetto all'asse del corpo idrico. La profondità di impianto rispetto alla singola sponda del corpo idrico non può tuttavia essere inferiore a 5,00 metri; è ammessa deroga a tale limite esclusivamente in relazione alla eventuale presenza di manufatti legittimamente esistenti.

Le specie arboree e arbustive utilizzabili per gli impianti sono quelle di cui all'Allegato A1 / tabella A delle presenti NDA, con riferimento alle finalità "fr" e "ce" (fatto salvo quanto specificato al successivo comma 8). Costituisce riferimento operativo per l'attuazione di tali interventi, in special modo per quanto concernente gli schemi di impianto, la guida *"Le fasce tampone vegetate riparie arbustive-arboree: realizzazione e gestione"*, realizzata dalla Regione Piemonte in collaborazione con l'IPLA (edizione 2023).

80 | 4 | Ambiti boscati di progetto

Il PRGC identifica con la sigla **AB** ("Ambiti boscati di progetto") una serie di aree localizzate secondo la logica di definizione di nuovi punti caratterizzabili come "stepping stones"; su tali ambiti sono previsti interventi di piantumazione, con caratteristiche di insidenza tali da potersi considerare a tutti gli effetti come nuove aree boscate.

Gli interventi di piantumazione devono essere condotti assumendo come riferimento quantitativo e distributivo lo schema di impianto 1 dell'Allegato A1, e nel rispetto dei disposti e delle ulteriori precisazioni prescrittive di cui all'articolo 128.

80 | 5 | Formazione di nuove aree umide

L'area II ("impianti per lavorazioni inerti") individuata in cartografia di Piano è indirizzata ad essere recuperata e riqualificata in modo da potersi configurare come elemento di sostegno delle funzioni eco-connette del territorio; con riferimento all'areale individuato in cartografia di PRGC, le prescrizioni specifiche di cui all'articolo 118 delle presenti NDA, definiscono quindi in linea generale gli interventi di rinaturazione previsti. Il progetto di dettaglio delle opere è demandato alla redazione del "progetto esecutivo degli interventi di potenziamento della rete ecologica e delle connessioni paesaggistiche del territorio" di cui all'articolo 77 delle presenti NDA.

80 | 6 | Opere di consolidamento dei varchi ecologici esistenti e controllo della mobilità faunistica

Alle tavole E4.1 "Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: nord" e E4.2 "Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud" sono identificati, in coincidenza dei punti di permeabilità ecologica rappresentati dalle aree libere sottostanti le infrastrutture stradali:

a) i "varchi faunistici esistenti da consolidare": aree entro le quali devono essere programmati, prendendo in considerazione anche il loro immediato intorno, interventi atti a rafforzare le caratteristiche connettive del varco, predisponendo impianti vegetali di orientamento, rimuovendo ove possibile le pavimentazioni impermeabili e realizzando "microambienti" funzionali a garantire il transito in sicurezza dei flussi faunistici; nelle more della progettazione esecutiva di tali interventi, entro i varchi così identificati è vietato ogni operazione che possa pregiudicare le funzionalità eco-connette esistenti; si richiama in tal senso:

- ✓ i disposti del precedente articolo 75, comma 4;
- ✓ i disposti di tutela delle formazioni vegetali esistenti, oggetto di conservazione e valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (fatti salvi esclusivamente gli eventuali interventi di contenimento/rimozione delle specie classificate come esotiche e invasive, ai sensi della DGR n.1-5738 del 7/10/2022).

Gli ambiti in oggetto sono precisati arealmente secondo i dati dimensionali riportati alla seguente tabella, con riferimento alle sigle identificative riportate alle tavole E4.1 e E4.2 di PRGC:

varco	ampiezza del varco (metri)	sviluppo lineare (metri)*	
vc1	100	230 (verso nord)	240 (verso sud)
vc2	100	170 (verso nord)	180 (verso sud)
vc3	100	250 (verso nord)	270 (verso sud)
vc4	100	250 (verso nord)	320 (verso sud)
vc5	100	250 (verso nord)	340 (verso sud)
vc6	100	240 (verso nord)	280 (verso sud)
vc7	100	170 (verso nord)	240 (verso sud)
vc8	100	150 (verso nord)	110 (verso sud)
vc9	100	160 (verso nord)	180 (verso sud)
vc10	100	270 (verso nord)	280 (verso sud)
vc11	100	300 (verso nord)	460 (verso sud)
vc12	40	370 (verso ovest)	270 (verso est)

* lo sviluppo lineare del varco si intende misurato a partire dal margine esterno dell'infrastruttura identificata dalle tavole di PRG come "elemento di cesura-frammentazione."

b) i "punti di controllo della mobilità faunistica": varchi analoghi a quelli di cui al precedente punto a), ma

localizzati in più stretta aderenza agli ambiti urbanizzati; entro tali aree e nel loro immediato intorno devono essere predisposti gli interventi necessari a inibire il passaggio dei flussi faunistici, al fine di evitare il loro isolamento entro brani di territorio caratterizzati dalla presenza di elementi di impermeabilità ecologica non adeguatamente mitigabili.

Il **“progetto esecutivo degli interventi di potenziamento della rete ecologica e delle connessioni paesaggistiche del territorio”** di cui al precedente articolo 77, comma 5 , deve precisare, sulla base di accurati rilievi dei flussi faunistici e analisi delle caratteristiche dei varchi, gli interventi da mettere in atto ai fini di garantire la corretta funzionalità dei punti di varco e di controllo individuati.

80 | **7** |

Tutti gli interventi di nuovo impianto vegetale previsti dal presente articolo devono in ogni caso essere condotti nel rispetto di quanto stabilito da:

- Piano Forestale Regionale;
- Piano Forestale Territoriale (Area Forestale 58: “Collina e fascia fluviale del Po – tratto torinese”);
- LR 4/2009;
- Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011;
- Regolamento UE 1143/2014;
- Regolamento UE 1702/2019, al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale;
- DLGS 30/2017
- DGR n.34-8019 del 7/12/2018;
- DGR n.41-8771 del 12/4/2019;
- DGR n.1-5738 del 7/10/2022.
- Regolamento regionale R/6 del 4/8/2023;

80 | **8** |

L'**Allegato A1** , alle presenti norme specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per gli interventi di impianto di cui ai commi precedenti; essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE IX

MONITORAGGIO

DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

**ARTICOLO 81****RESPONSABILITÀ, RUOLI E RISORSE****81 | 1 |**

Il Comune istituisce un Servizio Tecnico che, a partire dalla data di entrata in vigore del PRG, redige con cadenza annuale una relazione di verifica sullo stato attuativo del PRG medesimo, con riferimento a modalità e tempistiche specificate al successivo articolo 83  delle NDA.

Tale relazione è portata a conoscenza del Consiglio Comunale e pubblicata permanentemente sul sito informatico del Comune.

81 | 2 |

Al fine di garantire l'omogeneità dei dati e la possibilità di loro una lettura e valutazione anche a scala sovra comunale, l'attività di monitoraggio deve essere sempre condotta con riferimento alle banche dati e ai report annuali pubblicati dagli Enti sovraordinati e dalle autorità competenti in materia ambientale (in particolare ARPA, Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino e gestori di servizi specifici).

Tali dati di base, quando reperibili alla scala comunale, devono essere integrati con i dati derivanti da eventuali campagne di rilevamento condotte su specifici ambiti di intervento.

81 | 3 |

In sede di comunicazione di fine lavori, al fine di garantire il maggior dettaglio di indagine possibile, per ogni intervento edilizio deve essere predisposta (a cura e firma del proponente e sulla base di apposito modello fornito dall'Amministrazione) una scheda di rilevazione che evidenzii i dati utili a integrare la lettura degli indicatori individuati dal Piano di Monitoraggio. Tali dati devono essere riportati in apposite tabelle riepilogative e allegate ai report di monitoraggio di cui all'articolo 82  delle presenti NDA.

81 | 4 |

Possono essere destinate al finanziamento delle attività di rilievo e di stesura del Piano di Monitoraggio (secondo quanto definito ai successivi articoli 82  e 83 ) le risorse di cui al comma 2.1, punto 2) lettera b.) dell'articolo 77  delle presenti NDA.

81 | 5 |

La verifica e la responsabilità degli adempimenti di cui al presente titolo sono in capo al Responsabile del procedimento VAS nominato del Comune.



ARTICOLO 82

DEFINIZIONE DEL “QUADRO ZERO” E STRUTTURA DEL DOCUMENTO

82 | 1 |

Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del PRG, l'Amministrazione provvede alla redazione del documento “Monitoraggio ambientale del PRG: quadro zero”, cui è deputato il compito di definire la situazione del quadro ambientale al momento dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

82 | 2 |

Per ognuno degli indicatori specificati dal “Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano” (Elaborato **A2**  di PRGC), ivi comprese le stazioni fotografiche di verifica degli impatti paesaggistici, deve essere redatta apposita scheda che riporti tutti i dati necessari alla precisa definizione dello stato di fatto.

82 | 3 |

Il documento di cui al comma 1, approvato con Delibera di Consiglio Comunale, costituisce quadro di raffronto per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalla Variante Generale, e per l'eventuale individuazione di misure correttive in relazione all'insorgere di effetti negativi imprevisti.

82 | 4 | Progetti ADAPTNOW e SuPeRBE

Costituiscono parte integrante del Piano di monitoraggio del PRG i risultati del lavoro sviluppato da iiSBE Italia R&D, nel contesto dei Progetti Europei **ADAPTNOW** e **SuPeRBE**, con specifico riferimento alla valutazione del livello di rischio e allo sviluppo di strategie e piani di adattamento in relazione ai cambiamenti climatici in ambiente urbano.

In particolare devono essere portate a supporto del monitoraggio delle azioni di Piano le mappe georeferenziate costruite tramite la metodologia sviluppata, in quanto funzionali a precisare le microzone urbane a maggiore vulnerabilità climatica; i dati rilevati devono essere assunti quale riferimento utile alla eventualmente necessaria rimodulazione delle misure di adattamento previste dalle presenti Norme di Attuazione.

**ARTICOLO 83****MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL MONITORAGGIO E TEMPISTICHE****83 | 1 |**

A partire dall'anno successivo all'entrata in vigore del Piano, alla data di chiusura dell'anno civile, per ognuno degli indicatori specificati dal "Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano" (ivi comprese le stazioni fotografiche di verifica degli impatti paesaggistici) deve essere redatta una scheda che riporti tutti i dati necessari al confronto con quanto rilevato dal documento "Monitoraggio ambientale del PRG: quadro zero" di cui al precedente [articolo 82](#) delle presenti NDA.

83 | 2 |

Le schede di cui al comma 1, unitamente a una relazione illustrativa / interpretativa dei dati raccolti, costituiscono il "Report di monitoraggio" annuale.

83 | 3 |

Al fine di fornire un quadro sempre esaustivo dell'evolversi del territorio, in relazione alle politiche definite dal Piano e ai relativi obiettivi di sostenibilità e qualità ambientale, ognuna delle relazioni annuali deve riportare in forma sintetica i dati di monitoraggio degli anni precedenti.

83 | 4 |

Con cadenza triennale la relazione deve essere integrata con una analisi specifica delle eventuali discrepanze rilevanti tra i risultati del monitoraggio e gli obiettivi attesi, evidenziando i possibili fattori di modifica del quadro generale intervenuti a seguito dell'approvazione del Piano e individuando, ove necessario, gli opportuni correttivi di carattere normativo e/o cartografico.

83 | 5 |

I report di monitoraggio devono essere pubblicati, con cadenza annuale, alla pagina "informazioni ambientali" della sezione "amministrazione trasparente" del sito web del Comune.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE X

COMMERCIO E

PUBBLICI ESERCIZI

TITOLO I

COMMERCIO AL

DETTAGLIO IN SEDE FISSA



ARTICOLO 84

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

84 | 1 |

La disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa si conforma alla LR n.28 del 12/12/1999, le cui prescrizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della LR 56/1977. Con le disposizioni contenute negli allegati A della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, successivamente modificata e integrata con DCR n.347-42514 del 23/12/2003, DCR n.59-10831 del 24/3/2006 e DCR n.191-43016 del 20/11/2012, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali devono essere adeguati gli strumenti urbanistici comunali.

84 | 2 |

Il coordinamento di cui al comma 1, tra programmazione commerciale e pianificazione urbanistica comunale, è già stato effettuato nell'ambito del PRG previgente, con riferimento alla zonizzazione commerciale definita nel documento "Adeguamento degli strumenti comunali di sviluppo del commercio (ai sensi degli artt. 3 e 4 della LR n.28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art. 8 comma 3 del DLGS 114 del 31/3/1998) sulla base delle indicazioni contenute nella DCR n.563-13414/99, modificata dalla DCR n.347-42514 del 23/12/2003 e dalla DCR n.59-10831 del 24/3/2006". Detto documento (denominato di seguito "Criteri Commerciali"), oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale, è stato approvato con DCC n.39 del 29/9/2009, e successivamente aggiornato con DCC n.80 del 30/10/2023.

84 | 3 |

I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.

84 | 4 |

Le norme del presente titolo disciplinano gli **aspetti prettamente urbanistici** degli insediamenti commerciali; per tutto quanto da esse non direttamente e specificamente regolato si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti normativi di cui al comma 1 del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.



ARTICOLO 85

ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

85 | 1 |

Con riferimento alle definizioni di cui agli articoli 13 e 14 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., ed a quanto stabilito, in termini di zonizzazione commerciale, dai “Criteri Commerciali” approvati dal Comune, si riconoscono sul territorio comunale i seguenti **ambiti di insediamento commerciale** (individuati graficamente all’Elaborato E10  “Zone di insediamento commerciale” di PRG):

TIPO DI ZONA	DENOMINAZIONE	
A.1 • Addensamento storico rilevante	A.1 • Centro Storico	
A.3 • Addensamento urbano forte	A.3/1 • Stradale Torino	A.3/2 • Corso Galileo Ferraris
A.4 • Addensamento urbano minore	A.4/1 • Via Ivrea	A.4/2 • Corso Galileo Ferraris
	A.4/3 • Castelrosso	A.4/4 • Via XXIV Maggio
L.2 • Localizzazione urbano-periferica non addensata	L.2 • Via Peppino Impastato	

85 | 2 |

Eventuali **Localizzazioni commerciali urbane non addensate** (L.1), di cui all’articolo 14, comma 4, lett.a) della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., sono identificabili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all’articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.) nelle aree per le quali il PRG preveda la destinazione commerciale al dettaglio e nel rispetto della definizione e dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai quali si rimanda. Qualora ciò avvenga non è necessaria la loro rappresentazione cartografica, come previsto dall’articolo 22, c.2 della DCR 191-43016 del 6/12/2012).

Entro tali perimetrazioni non operano le limitazioni di superficie commerciale proprie degli esercizi di vicinato.



ARTICOLO 86

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

86 | 1 |

La **Tabella della compatibilità** territoriale dello sviluppo contenuta nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune definisce la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate sul territorio comunale.

86 | 2 |

Gli **esercizi di vicinato** sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (**c1**) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

86 | 3 |

Nuovi esercizi commerciali con **superficie di vendita superiore al vicinato** sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate dalla programmazione comunale vigente (oltre che nelle localizzazioni L1 oggetto di autoriconoscimento in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni), secondo quanto previsto dalla Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (**c1**) sia ammessa dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

86 | 4 |

L'eventuale riconoscimento di **Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1)** in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all'articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.), nel rispetto della definizione e dei parametri regionali vigenti, potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (**c1**) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.



ARTICOLO 87

ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

87 | 1 |

La destinazione d'uso commerciale (cfr. articolo 4  "Destinazioni d'uso" delle presenti NDA) è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

– **commercio al dettaglio (c1)**: destinazione da attribuirsi nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (tabella 2, DCR n.563-13414 del 29/10/1999); nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione di esercizi di vicinato.

Ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera f) della LR 56/1977, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

– **commercio all'ingrosso (c2)**: destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.



ARTICOLO 88

ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

88 | **1** |

Gli adempimenti procedurali e i titoli abilitativi occorrenti per la **nuova apertura**, il **trasferimento** di sede, la **variazione** della superficie di vendita e/o del settore merceologico (“alimentare e misto” e “extraalimentare”) di esercizi commerciali sono normati dall'articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, nel rispetto di tutte le ulteriori prescrizioni del presente titolo.

88 | **2** |

Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999.



ARTICOLO 89

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD A SERVIZI

89 | 1 |

L'insediamento di **nuovi esercizi** commerciali e l'**ampliamento** di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard a servizi di cui all'articolo 21, comma 1, n.3 della LR 56/1977, o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, o nuova apertura/trasferimento con cambio di destinazione d'uso di edificio esistente, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard pubblici sono esclusivamente quelle aggiuntive.

89 | 2 |

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue, in conformità ai disposti dell'articolo 25 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
Tabella articolo 25 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 *	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE 2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N + N' **$
	251-2500	
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N' **$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5 **$
G-CC4	OLTRE 18000	

* Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

** N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

89 | 3 |

Fatti salvi i disposti dell'articolo 21, comma 1, numero 3) della LR 56/1977, i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella parametrica di cui al comma 2, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano. Devono essere sempre liberamente e agevolmente accessibili e, solo in via eccezionale, per motivate ragioni di sicurezza e ordine pubblico, ne può essere convenzionalmente stabilita la chiusura al pubblico negli orari notturni.

89 | 4 |

I parcheggi privati possono essere riservati alla sosta del personale e della clientela.

89 | **5** |

Per le medie strutture, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo ubicati negli Addensamenti A1, A3, A4 non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 2 del presente articolo, ma trovano applicazione i disposti dell'articolo 21, comma 1, numero 3) della LR 56/1977.

89 | **6** |

All'interno dell'Addensamento storico rilevante (A1), qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuarsi secondo i disposti del successivo comma 7 e nel rispetto dell'articolo 25 della DCR n.191-43016 del 20/11/2012.

89 | **7** |

Gli importi provenienti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti Zone di Insediamento Commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.



ARTICOLO 90

MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

90 | 1 |

La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino cambi di destinazione d'uso o interventi, anche di semplice manutenzione ordinaria, su edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 presuppongono la comunicazione e l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

In linea generale si precisa che gli immobili tutelati non possono essere adibiti ad usi che ne mettano a rischio l'integrità e il decoro.

90 | 2 |

Al di fuori dei casi di cui ai commi 1 e 2, sui fabbricati e negli ambiti riconosciuti di interesse culturale ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 o vincolati ai sensi della Parte Terza del DLGS 42/2004 si applica la disciplina autorizzativa ordinariamente prevista per gli interventi su tali immobili.

90 | 3 |

In linea generale, negli edifici di pregio storico e artistico, con particolare riguardo ai prospetti affacciati su strade e piazze pubbliche, deve essere posta particolare attenzione nell'armonizzare dimensioni e posizionamento delle vetrine al piano terreno con le aperture dei piani soprastanti, ponendo ove occorra rimedio a precedenti alterazioni. Analoga cura deve essere dedicata alla scelta dei materiali, delle cromie, delle tipologie dei serramenti e delle insegne, avendo riguardo a non deturpare l'immagine architettonica delle facciate.



ARTICOLO 91

VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

91 | **1** |

Sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità i titoli abilitativi per la nuova apertura, il trasferimento, l'ampliamento, la modifica di settore merceologico di esercizi con superficie di vendita superiore a:

- 900 mq, negli Addensamenti extraurbani arteriali A.5 e nelle Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2,
- 1.800 mq, negli Addensamenti urbani A1, A3 e A4 e nelle Localizzazioni urbane L1.

91 | **2** |

Gli studi di impatto sulla viabilità, di cui al comma 1, sono da predisporre secondo i criteri dettati dall'articolo 26, commi 3ter e seguenti, della DCR n.563-13414 del 29/10/1999.



ARTICOLO 92

VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

92 | 1 |

Ferme restando le disposizioni di legge relative alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Impatto Ambientale, nei termini disciplinati dal DLGS 152/2006, è subordinato alla verifica di compatibilità ambientale, di cui all'articolo 27 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 il rilascio dei titoli abilitativi per la nuova apertura, il trasferimento, l'ampliamento, la modifica di settore merceologico di esercizi con superficie di vendita superiore a:

- 900 mq, negli Addensamenti extraurbani arteriali A.5 e nelle Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2;
- 1.800 mq, negli Addensamenti urbani A1, A3 e A4 e nelle Localizzazioni urbane L1.

92 | 2 |

La verifica di cui al comma 1 deve essere sviluppata assumendo come riferimento le informazioni, le finalità e le strategie di qualità ambientale definite nel Rapporto Ambientale del PRG e le prescrizioni di cui alla PARTI PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA, per dimostrare la coerenza del progetto di insediamento commerciale con il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
- b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
- d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in sicurezza da parte dei cittadini;
- e) preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;
- f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE X

COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI

TITOLO II

ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE



ARTICOLO 93

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

93 | 1 |

La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla LR 38/2006. In attuazione di tale normativa, con le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR n.85-1268 dell'8/2/2010 e s.m.i. (in seguito definito "DGR n.85-1268/2010"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali e i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definiti "pubblici esercizi"). Il rilascio delle autorizzazioni per i pubblici esercizi deve avvenire nel rispetto della vigente normativa regionale e delle ulteriori disposizioni contenute nel presente titolo.

93 | 2 |

Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali (DGR n.85-1268/2010) e la strumentazione urbanistica locale (PRG) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" (in seguito definiti "Criteri Comunali") di cui all'articolo 8 della LR 38/2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

93 | 3 |

Le norme del presente titolo disciplinano gli **aspetti prettamente urbanistici** dei pubblici esercizi; per tutto quanto da esse non direttamente e specificamente regolato si fa rinvio alle disposizioni contenute negli atti normativi di cui al comma 1 del presente articolo e nei "Criteri Comunali".



ARTICOLO 94

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE

94 | 1 |

Come stabilito dall'articolo 4, commi 1 e 2 della DGR n.85-13268/2010, la "superficie di somministrazione" è costituita cumulativamente da:

- l'area coperta, interamente delimitata da muri e al netto degli stessi, opportunamente attrezzata, destinata alla somministrazione di alimenti e bevande, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili;
- la porzione di suolo, variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno dei pubblici esercizi, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors di cui al successivo [articolo 99](#) .

Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.



ARTICOLO 95

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

95 | **1** |

I pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sono i locali attrezzati e aperti al pubblico, nei quali è effettuata la vendita per il consumo sul posto con apposito servizio assistito.

95 | **2** |

L'insediamento dei pubblici esercizi di cui al comma 1 è ammesso esclusivamente nelle aree in cui il PRG prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" (c1).

95 | **3** |

Può essere esercitata a prescindere dalla destinazione d'uso la somministrazione di alimenti e bevande presso il domicilio del consumatore o in esercizi non aperti al pubblico.

95 | **4** |

Rimangono regolate dalle rispettive disposizioni nazionali e regionali e non necessitano di essere inquadrare nella destinazione commerciale al dettaglio le attività di somministrazione effettuate negli agriturismi, nelle strutture ricettive, nei teatri, nei musei, nei locali di intrattenimento e svago, nelle strutture sportive o ricreative, nelle mense, nelle stazioni di servizio alla mobilità, nelle strutture assistenziali e sanitarie, nei circoli privati e su area pubblica.



ARTICOLO 96

FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

96 | 1 |

Per la **nuova apertura**, il **trasferimento** di sede e la **variazione della superficie di somministrazione** dei pubblici esercizi è obbligatorio provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio.

Tale fabbisogno è da garantire mediante il reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggio o, nei soli casi previsti al comma 7 del presente articolo, mediante il versamento delle monetizzazioni sostitutive.

Conformemente ai criteri dettati dall'articolo 21, comma 4 ter, della LR 56/1977, sia in per gli ampliamenti, sia per le nuove aperture o trasferimenti in edifici già esistenti, il fabbisogno di parcheggio è relativo alla sola quota differenziale.

96 | 2 |

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio dei pubblici esercizi si determina secondo le modalità e i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI A1-A3 e nelle LOCALIZZAZIONI L1
S < 25	Esclusivo rispetto delle norme dell' <u>articolo 21 della LR 56/1977</u>
25 < S < 50	$N = 1 + 0,08 \times (S-25)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 \times (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 \times (S-100)$
SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 nelle AREE URBANE ESTERNE agli Addensamenti A1 – A3 e alle Localizzazioni L1
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell' <u>articolo 21 della LR 56/1977</u>
35 < S < 50	$N = 1 + 0,08 \times (S-35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 \times (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 \times (S-100)$
SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A5 - L2 e nelle AREE EXTRAURBANE ESTERNE agli Addensamenti e Localizzazioni A5 – L2
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell' <u>articolo 21 della LR 56/1977</u>
35 < S < 50	$N = 1 + 0,1 \times (S-35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 \times (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 \times (S-100)$

96 | 3 |

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

96 | 4 |

Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:

- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale.

96 | 5 |

I dehors, se non soggetti a permesso di costruire, non sono da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio.

96 | 6 |

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio dei pubblici esercizi ubicati nei centri commerciali si applicano le

norme prevista all'articolo 25, comma 4 della DCR n.563-13414/99.

96 | **7** |

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile:

- per gli esercizi di somministrazione ubicati negli Addensamenti A1, A3, A4 e nelle Localizzazioni L1;
- in altre specifiche situazioni definite dai “Criteri Comunali”.

96 | **8** |

I fondi della monetizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi pubblici localizzati all'interno delle Zone di insediamento commerciale, o entro una distanza stradale di 200 m dalle medesime.



ARTICOLO 97

VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

97 | **1** |

La verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi, nel caso di superfici di somministrazione superiori a mq 80, fatti salvi i seguenti casi di esclusione:

- ubicazione dell'esercizio di somministrazione in Addensamento A1;
- trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento o Localizzazione commerciale.

97 | **2** |

Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'articolo 9, commi 4, 6, 7 e 8, della DGR n.85-13268 dell'8/2/2010.



ARTICOLO 98

COMPATIBILITÀ CON I VALORI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI98 | **1** |

I titoli abilitativi per la nuova apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie di somministrazione sono subordinati alla predisposizione di un documento tecnico di verifica della sostenibilità ambientale, della coerenza con i valori del paesaggio e della tutela del patrimonio culturale.

98 | **2** |

Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1 del presente articolo, si fa rinvio all'articolo 10 della DGR n.85-13268 dell'8/2/2010.

Si richiamano inoltre, per quanto attinenti, i disposti del Decreto del Segretario Regionale per il Piemonte n.361 del 28/12/2022, esecutivo del DM 252/2022 per la salvaguardia dei beni immobili di eccezionale valore storico-artistico.

98 | **3** |

La nuova apertura, il trasferimento, l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi che comportino cambi di destinazione d'uso o interventi, anche di semplice manutenzione ordinaria, su edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 presuppongono l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

98 | **4** |

Al di fuori dei casi di cui al comma 3, sui fabbricati e negli ambiti riconosciuti di interesse culturale ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 o vincolati ai sensi della Parte Terza del DLGS 42/2004 si applica la disciplina autorizzativa ordinariamente prevista per gli interventi su tali immobili.



ARTICOLO 99

NORME SPECIFICHE PER I “DEHORS”

99 | 1 |

Per “dehors” si intende l’insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) sul suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici) che delimitano e arredano lo spazio per il ristoro, coperto o scoperto, posto all’esterno dei pubblici esercizi di somministrazione e funzionalmente connesso con l’esercizio stesso.

99 | 2 |

La possibilità di realizzare i dehors costituisce misura di incentivazione specifica per rendere più efficiente e qualificata l’offerta dei pubblici esercizi. Per le specifiche relative alla composizione, all’ubicazione e dimensioni, alle attività di manutenzione, alle modalità di presentazione dell’istanza di autorizzazione/proroga e rinnovo, ai canoni da corrispondere, alla sospensione/revoca della concessione si rimanda ai disposti di:

- articoli 87 e 88 del REC;
- “Regolamento Comunale per la Disciplina dell’Occupazione di suolo pubblico/uso pubblico/privato con dehors”, approvato con DCC n.36 del 16/6/2016.

99 | 3 |

Il dehors, nei limiti e nel rispetto delle definizioni di cui agli articoli 87 e 88 del REC, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all’ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente. Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non sono richiesti né il reperimento di posti auto né la monetizzazione di superfici a servizi pubblici per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.

PARTE PRIMA

NORME PER L'INTERO TERRITORIO

SEZIONE XI

NORME FINALI E TRANSITORIE



ARTICOLO 100

DEROGHE

100|1|

Per la realizzazione di **interventi pubblici** e di interesse pubblico, sono ammesse deroghe alle presenti Norme, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001.

100|2|

È ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali o per la realizzazione di interventi emergenziali connessi ad attività di protezione civile.

100|3|

Le **disposizioni legislative speciali** sul rilascio di permessi di costruire in deroga per efficientare, rigenerare e sostituire il patrimonio edilizio esistente sono applicabili nell'osservanza dell'articolo 69  "Valutazione preventiva delle trasformazioni paesaggistiche" e delle "norme per la qualità paesaggistica" dettate per le singole zone urbanistiche nella PARTE SECONDA  delle presenti NDA.

100|4|

I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con deliberazione del Consiglio Comunale.



ARTICOLO 101

DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

101 | **1** |

I vincoli preordinati all'esproprio gravanti sulle aree destinate all'acquisizione o all'asservimento pubblici hanno **durata quinquennale** a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente Revisione Generale del PRG, in conformità ai disposti dell'articolo 9 del DPR 327/2001.

101 | **2** |

Alla scadenza del termine di cui al comma 1, pur venendo meno la facoltà dell'ente pubblico di acquisire coattivamente il bene privato, **non perdono efficacia la destinazione e la regolamentazione urbanistica** del medesimo.



ARTICOLO 102

NORME IN CONTRASTO

102|1|

Tutte **le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dal presente PRG, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai successivi commi 2 e 3.

102|2|

Sono **confermati i SUE e i loro sub-comparti già approvati, le convenzioni stipulate e gli atti d'obbligo** sottoscritti ai sensi del PRG previgente: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità del SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste, ferme restando eventuali limitazioni stabilite dalle prescrizioni idraulico-geologiche (**PARTE PRIMA / SEZIONE III**  delle presenti NDA).

Dopo la scadenza delle convenzioni si applicano le norme stabilite per ciascuna zona urbanistica.

102|3|

Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e dei SUE già approvati, solo se tale prevalenza sarà espressamente prevista dalla norma sovraordinata.



ARTICOLO 103

REGOLAMENTI APPLICATIVI DEL PRGC

103|1|

Il Consiglio Comunale, nei limiti delle proprie competenze e successivamente all'entrata in vigore del PRG, può approvare specifici atti regolamentari, progettuali o programmatori a carattere tecnico-operativo, finalizzati a disciplinare l'attuazione delle previsioni di Piano, con particolare riferimento, tra le altre, alle seguenti materie:

- a) incentivazione degli interventi di **recupero del patrimonio edilizio**, di **qualificazione energetica e paesaggistica** delle costruzioni, di **ottimizzazione del bilancio idrico** del patrimonio edilizio, di **contrasto al cambiamento climatico**, attraverso l'applicazione del contributo di costruzione;
- b) precisazione delle modalità di attuazione e definizione del cronoprogramma degli **interventi compensativi**;
- c) criteri e metodi per il **monitoraggio** degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PRG;
- d) cronoprogramma degli interventi di **riassetto** per la mitigazione del rischio idraulico-geologico;
- e) linee guida per la definizione di atti programmatici concertati, ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della LR 56/77.

103|2|

Gli atti di cui al comma 1, siano essi dotati di propria autonomia o integrati al regolamento edilizio, possono configurarsi come veri e propri regolamenti a carattere prescrittivo o anche come manuali e linee guida con valenza esemplificativa e di indirizzo per massimizzare il conseguimento delle finalità del PRG.



ARTICOLO 104

COORDINAMENTO CON IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

104 | 1 |

Il PRG, con riferimento ai disposti dell'articolo 18, comma 3 del DLGS 1/2018, recepisce, per quanto di competenza, i contenuti del Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC - approvato con DCC n.2 del 29/1/2019) che hanno incidenza sull'uso del territorio e degli immobili; sono in particolare assunte con **valenza normativa cogente**:

- a) la regolamentazione d'uso e le procedure di emergenza relative alle aree insediative ubicate in situazioni di pericolosità idraulica o esposte ad altre tipologie di rischi previsti dal PCPC;
- b) le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private destinate ai servizi di protezione civile.

104 | 2 |



La cartografia di PRGC identifica, tramite apposita simbologia, le aree che il Piano Comunale di Protezione civile individua come "aree di attesa"; entro i singoli articoli della zonizzazione di PRGC di cui alla PARTE SECONDA delle presenti NDA, alla voce "Aree di protezione civile", sono evidenziate le aree potenzialmente impiegabili per tale funzione.

104 | 3 |

Le aree di cui alla lettera b) del comma 1, come individuate dal PCPC, pur se non indicate sulla cartografia di PRG e a prescindere dalla loro classificazione urbanistica, sono **compatibili con tutte le funzioni** e gli interventi previsti dalla pianificazione di emergenza e di protezione civile, nel rispetto delle procedure e delle modalità operative stabilite ai sensi della medesima.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE I

TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

TITOLO I

TESSUTI STORICI

ARTICOLO 105

CENTRO STORICO



[ELAB. C9.1 / E5.2 / E6.1 / E7.1]

105 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

L'ambito individuato come Centro Storico, classificato come **zona A** ex articolo 2 del DM 1444/1968, e riconosciuto come insediamento urbano di carattere storico-artistico e paesaggistico ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977, è composto da due aree distinte:

CS1: zona centrale e di più antica formazione del Capoluogo, corrispondente all'ambito percettivo della città storica e interamente ricompresa all'interno del tessuto urbano compatto che il PPR individua come morfologia insediativa "m.i.1". Raggruppa il complesso dei quartieri più antichi racchiusi entro il perimetro coincidente con il sedime delle mura quattrocentesche (il quadrilatero definito dai sedimi di Via D. Cosola, Via P. Regis, Via Caduti per la Libertà e Lungo Piazza D'Armi), ai quali si aggiungono i tessuti edilizi coincidenti con:

- l'isolato localizzato a sud dell'incrocio tra Via Demetrio Cosola e la SS26, unitamente allo spazio urbano del limitrofo Piazzale Carlo Noè, che si apre tra Viale C. Cavour, Via Caduti per la Libertà e Via Paolo Regis;
- gli isolati che incorniciano a est e a ovest lo spazio di Piazza del Popolo, localizzati al margine settentrionale dell'area e compresi tra il tracciato di Via Demetrio Cosola e quello, poco più verso nord, di Via Cairoli (il cui sedime corre seguendo la traccia esterna degli antichi bastioni di fortificazione ormai scomparsi).

CS2: area che, anch'essa classificata come morfologia insediativa "m.i.1", perimetra quanto rimane dei tessuti del così detto "Borgo San Pietro", raccolto in origine intorno alla primitiva chiesa collegiata di San Pietro (che sorgeva all'incrocio tra le attuali Via Torino e Via Paleologi) e localizzato a ovest del nucleo identificato con la sigla **CS1**, lungo l'asse viario della SP11.

L'ambito conserva pressoché intatta la sua traccia urbana originaria, e riguarda un brano edilizio che, attraversato dalla omonima Gora, si colloca tra i tracciati delle attuali Via Torino (a sud) e Via Berruti (a nord), sviluppandosi a cavallo dell'asse nord-sud di Via Paleologi.

Sono spazi connotati da un'identità storico-culturale definita da specifiche qualità, relative sia ai caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano, sia a quelli tipologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, degli edifici e degli spazi aperti e, soprattutto per quanto riguarda l'area del **CS1**, caratterizzati dalla presenza di emergenze di rilevante valore storico-artistico, di carattere pubblico (come Palazzo Santa Chiara, sede del Municipio, la Chiesa Parrocchiale di Maria Vergine Assunta e la torre ottagonale che costituisce quanto rimane del Castello dei Marchesi del Monferrato) ma anche riferibili al patrimonio privato (la cornice edilizia di via Torino, salvo alcuni elementi discrepanti del tutto episodici, presenta una omogeneità compositiva e una qualità architettonica di assoluto valore).

In alcune parti di tali ambiti il PRGC registra però la presenza di edifici snaturati da interventi inappropriati, o costruiti in età contemporanea, costituenti fattori di detrazione percettiva della scena urbana e, nel caso di alcuni isolati del **CS1**, elementi di vera e propria frattura del tessuto insediativo storico.

105 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico della Città storica sono prioritariamente finalizzati alla valorizzazione del tessuto insediativo nel suo complesso, inteso come sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, rapporti con gli spazi aperti, e alla sua fruibilità non solo come scenario percettivo, ma soprattutto come luogo privilegiato della vita cittadina.

La conservazione e il recupero dei valori connotanti i singoli edifici e gli spazi pubblici di pregio costituiscono la principale e più ordinaria linea di intervento; la riconfigurazione e, ove necessario, l'eliminazione o la sostituzione degli elementi discrepanti e detrattivi sono gli strumenti ai quali ricorrere nei casi espressamente previsti per conseguire gli obiettivi di qualità propugnati dal Piano.

105 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

Con riferimento alle destinazioni d'uso riportate nella tabella, si precisa che i cambi di destinazione d'uso, anche parziali, relativi agli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 sono soggetti a comunicazione alla Soprintendenza e all'avvenuta autorizzazione da parte della stessa, per le finalità di cui all'articolo 21, comma 4, del DLGS 42/2004; la Soprintendenza stessa, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del DLGS

42/2004, può ritenere non compatibile con la tutela del bene l'introduzione di nuove funzioni, pur se comprese tra quelle ammesse per la zona urbanistica.

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (2)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (2) (3)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (4)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (2)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Non è consentita l'introduzione della destinazione d'uso residenziale nei locali al piano terreno direttamente prospicienti le seguenti vie e piazze, se non per quanto strettamente necessario alla realizzazione dell'accesso ai locali retrostanti o posti ai piani superiori: Via Torino, Via Lungo Piazza d'Armi, Piazza della Repubblica, Via Po, Piazza Carletti, Via Roma;
- (2) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo 4 comma 1 deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;
- (3) Solo in aree di classe acustica superiore alla II;
- (4) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 .

105 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC					
PCC	esistente (1)	-	esistente (1)	esistente (1)	(2)
SUE					

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10;
- (2) La maggiore tra l'esistente e quella dei circostanti edifici di antica formazione, fatti salvi i limiti posti alla ricostruzione degli edifici discrepanti con il contesto.

105 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6]

La tavola E7.1 "Centro Storico: interventi edilizi ammessi" di PRG definisce per ciascun edificio le possibilità di intervento, con riferimento alle definizioni dell'articolo 6 e nell'osservanza delle ulteriori prescrizioni dettate dal presente articolo.

105 | 5.1 | Restauro e risanamento conservativo

- a) Previsto per edifici sottoposti a tutela ai sensi del DLGS 42/2004 e per quelli di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico, riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977;
- b) L'intervento deve essere finalizzato alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o

ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche;

- c) L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

105 | **5.2** | Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali

- a) Prevista per edifici di significativo interesse architettonico, caratterizzanti la scena urbana e riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977;
- b) Sugli edifici individuati alla tavola E7.1  di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative alla conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali. A titolo di adeguamento funzionale, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono consentiti incrementi di superficie utile con recupero sia di locali interrati, per usi compatibili con le norme igieniche, sia di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti; l'eventuale riuso degli androni è ammesso esclusivamente per destinazioni commerciali o per collocare scale ed elementi distributivi, con l'obbligo di mantenere inalterata la geometria dei portoni di ingresso, che possono essere tamponati con serramenti vetrati posizionati sul filo interno della muratura. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi o per l'integrità di orizzontamenti interni di pregio; in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici;
- c) L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

105 | **5.3** | Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico

- a) Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planivolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione;
- b) Sugli edifici individuati alla tavola E7.1  di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita limitando il ricorso alla demolizione con ricostruzione, ai soli casi di documentata inadeguatezza strutturale o grave compromissione formale degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; in ogni caso, qualora la demolizione risulti necessaria, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare, in linea di massima, la sagoma preesistente, fatte salve le modifiche strettamente necessarie al conseguimento di migliori requisiti strutturali, energetici e formali; in particolare sono consentiti, in aggiunta agli adeguamenti igienico-funzionali previsti per i fabbricati di cui al precedente comma 5.2, anche modeste sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo della copertura, comunque non superiori a 60, ed eventuali interventi di ricomposizione volumetrica e formale dei fronti edilizi verso cortile che risultino frammentati da precedenti trasformazioni o ampliamenti, mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze dai fabbricati non adiacenti; gli interventi di ricomposizione, da eseguirsi nell'ambito della complessiva e contestuale riqualificazione dell'edificio, possono comportare anche parziali modifiche di sagoma e incrementi di SL e SC comunque non superiori al 10% di quella esistente. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici;
- c) L'abilitazione edilizia è diretta fatti salvi i disposti dell'articolo 2 bis comma 1ter del DPR 380/2001; nel caso di demolizione con ricostruzione con intervento diretto deve essere comunque sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare;
- d) In caso di intervento demo-ricostruttivo, la progettazione dei nuovi organismi edilizi deve garantire, per quanto attinente, il rispetto delle disposizioni di sostenibilità ambientale e adattamento climatico degli interventi edilizi di

cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I**.

105 | **5.4** | Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale

- a) Prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per collocazione planimetrica, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione;
- b) Sugli edifici individuati alla **tavola E7.1** di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazioni, è consentita la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, finalizzata a ridurre l'ingombro volumetrico, ove necessario, con ricollocazione incentivata delle SL non più ricostruite in loco, per le quali è previsto il raddoppio premiale e il trasferimento in aree edificabili a destinazione residenziale (con l'esclusione di quelle individuate come tessuti storici ai sensi dell'**articolo 24 delle LR 56/1977**), in conformità ai disposti dell'**articolo 11, comma 3**;
- c) L'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato per ricostruzioni fino alla concorrenza del volume preesistente, purché non vengano superati l'IF di 1,7 mq/mq e il numero di piani indicato nella **tavola E7.1** di PRG nei casi in cui devono essere ridotte le altezze esistenti; qualora la ricostruzione del volume preesistente superi tali limiti, l'intervento è subordinato a Piano di Recupero, nel quale deve essere concordata con il comune la consistenza edilizia ricostruita, potendosi raggiungere l'IF di 2,0 mq/mq e realizzare un ulteriore piano rispetto a quelli ammessi con permesso convenzionato, fermi restando il limite della SL preesistente e l'obiettivo di ricomporre la scena urbana recuperando l'assetto planivolumetrico e i rapporti spaziali dell'edificato storico. Le volumetrie da trasferire al di fuori del centro storico sono quantitativamente certificate nelle convenzioni e potranno essere attuate sulle aree di atterraggio con successivi titoli abilitativi. Le convenzioni devono disciplinare tutti gli aspetti rilevanti ai fini della qualità urbana dell'intervento; in particolare, con riferimento ai disposti dell'**articolo 45, comma 1, punto 2)**, della **LR 56/1977**, è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi di sistemazione e arredo degli spazi pubblici circostanti;
- d) La progettazione dei nuovi organismi edilizi deve garantire, per quanto attinente, il rispetto delle disposizioni di sostenibilità ambientale e adattamento climatico degli interventi edilizi di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I**.

105 | **5.5** | Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

- a) Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili;
- b) Sui fabbricati individuati alla **tavola E7.1** di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli **articoli 20** e **21**, i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita la riedificazione sul confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'**articolo 9 del DM 1444/1968**;
- c) L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

105 | **5.6** | Integrazione pertinenziale

- a) Prevista all'interno degli ambiti pertinenziali degli edifici per la costruzione di locali interrati e di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui agli **articoli 19**, **20** e **21**, all'interno di cortili o ambiti pertinenziali agli edifici esistenti;
- b) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni degli **articoli 19**, **20** e **21**, è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, nei limiti di compatibilità con le norme geologiche; bassi fabbricati, tettoie e porticati nella misura massima cumulativa di 30 mq di SC per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di IC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale; strutture aperte, manufatti per l'arredo dei giardini. Tali fabbricati e manufatti (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul

confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo il rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'articolo 9 del DM 1444/68. L'estradosso dei locali interrati deve essere sistemato in coerenza con il contesto dell'area cortilizia o pertinenziale;

c) L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

105 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Si richiamano i disposti dell'articolo 12, comma 2  per quanto concerne il fabbisogno di aree per servizi indotto dagli interventi che incrementano il carico urbanistico.

È sempre ammessa la monetizzazione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis, della LR 56/1977, ferma restando, per le attività economiche, la possibilità di assolvere alla dotazione di standard destinando a parcheggio aree private assoggettate all'uso pubblico durante l'orario di apertura degli esercizi.

105 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Facciate di pregio da sottoporre a interventi conservativi

Alla Tavola E7.1 , sono identificate con una linea di colore granata alcune facciate che, per il loro complessivo pregio architettonico, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Per la riqualificazione di tali facciate, ove ammalorate o parzialmente alterate, il progetto deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari, e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto di riferimento. Il regolamento edilizio comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 68 , può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi di intervento.

La sezione C dell'elaborato C9.2 "Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione" , evidenzia i caratteri architettonico-tipologici riconosciuti come caratterizzanti del tessuto di matrice storica, oggetto di specifica tutela e valorizzazione e costituenti riferimento per gli interventi edilizi di recupero e di nuova edificazione.

■ Facciate da sottoporre a revisione compositiva

Alla Tavola E7.1 , sono identificate con una linea di colore azzurro alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare discrepanti con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:

- qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
- ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, murature, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.

L'Unità di Archivio D dell'elaborato C9.2 "Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione" , evidenzia i caratteri architettonico-tipologici classificati come non coerenti con il contesto storico-ambientale del nucleo di antica formazione, fornendo una casistica degli elementi che devono essere oggetto degli interventi di revisione formale e compositiva.

■ Facciate prive di prescrizioni di intervento

Anche le facciate per le quali la Tavola E7.1  di PRG non prescrive interventi di restauro né di riqualificazione debbono essere comunque oggetto di particolare attenzione, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, al fine di individuare gli elementi di pregio, da conservare, e quelli incongrui, da eliminare o sostituire. Per gli eventuali interventi di ricomposizione dei prospetti interni ai cortili, ove necessario, si richiamano le facoltà di intervento previste ai precedenti commi 5.3, 5.4 e 5.5. Le esemplificazioni proposte nell'elaborato C9.2  di PRG devono essere assunte quale criterio orientativo per la salvaguardia delle componenti tipologiche pregevoli e per la correzione degli elementi di incoerenza formale.

■ Cortine murarie

La Tavola E7.1  di PRGC individua le cortine murarie di antica costruzione che per alcuni tratti definiscono il perimetro degli isolati o insediamenti storici. Di tali murature è prescritta la conservazione in termini di

posizionamento, continuità, altezza e qualità del paramento murario e dei rivestimenti (in nessun caso sono ammessi interventi di intonacatura su elementi originari in laterizio faccia a vista); laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Gli interventi di restauro devono essere definiti sulla base di specifica analisi storico-architettonica e di un rilievo che individui le consistenze materiche dei manufatti e ne mappi eventuali stati di degrado.

Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi di accesso o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, potranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio, e devono essere limitati allo stretto indispensabile.

■ Archi e portali di pregio

La cartografia di PRGC, alle Tavole C9.1  e E7.1 , individua archi e portali di accesso carrai di particolare pregio storico-architettonico, riconoscendone il ruolo di peculiarità tipologico-formale, meritevole di conservazione e valorizzazione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione, i progetti devono prendere atto della presenza di tali elementi di pregio (e rilevare quelli eventualmente non registrati dalla cartografia di Piano) e documentarne fotograficamente consistenza e condizioni di conservazione, garantendone in fase di progetto la conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

In particolare devono essere oggetto di specifica tutela:

- la conformazione morfologica, con particolare riguardo ai profili dei portali e al disegno di portoni e cancelli;
- i materiali originali, con particolare riguardo agli elementi in muratura e alle strutture lignee o metalliche di portoni e cancelli;
- eventuali elementi decorativi (cornicioni, lesene, fregi, ecc.).

È vietata la demolizione, anche parziale, di tali elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica; in tali casi il progetto deve garantire la loro fedele ricostruzione.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Locale del Paesaggio, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori storico-architettonici richiamati.

■ Passaggi porticati pubblici

La cartografia di PRGC, alle Tavole C9.1  e E7.1 , individua il sistema di passaggi porticati pubblici che, a integrazione dei portici lungo via Torino, consente al traffico ciclo-pedonale l'attraversamento degli isolati prossimi all'asse centrale del centro storico. Il Piano riconosce il peculiare ruolo urbano di tali percorsi, e ne tutela morfologia e funzione pubblica.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione, i progetti devono prendere atto della presenza di tali elementi (e rilevare quelli eventualmente non registrati dalla cartografia di Piano) e documentarne fotograficamente consistenza e condizioni di conservazione, garantendone in fase di progetto la conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

In particolare devono essere oggetto di specifica tutela:

- le funzioni di connessione ciclo-pedonale;
- la conformazione morfologica, con particolare riguardo ai profili curvilinei di archi e strutture voltate;
- i materiali originali, con particolare riguardo alle superfici voltate e alle pavimentazioni;
- eventuali elementi decorativi (cornicioni, lesene, fregi, ecc.).

È vietata la demolizione, anche parziale, di tali elementi, se non nei casi di documentata instabilità statica; in tali casi il progetto deve garantire la loro fedele ricostruzione e assicurare il mantenimento delle relative funzioni connettive di carattere pubblico.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Locale del Paesaggio, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela delle funzionalità urbane (anche con riferimento alle caratteristiche di pavimentazione e illuminazione) e dei valori storico-architettonici richiamati.

105 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le prescrizioni del presente articolo, con particolare riguardo a quelle dei precedenti commi 5 e 7, costituiscono la disciplina comunale per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale del Centro Storico del Capoluogo, secondo le finalità degli articoli 21 ("Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale"), 24 ("Centri e nuclei storici") e 35 ("Aree urbane consolidate") delle NDA del PPR.

Inoltre, le Unità di Archivio **B**, **C** e **D** dell'elaborato C9.2 "Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione" , catalogano le peculiarità tipologico-formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone sia i valori meritevoli di conservazione e riproposizione, sia gli elementi identificabili come disomogenei rispetto al contesto urbanistico

dell'ambito del centro storico.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti (anche quando non recensiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali e/o trasformazioni dell'organismo edilizio.

L'Amministrazione Comunale, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Locale per il Paesaggio, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura storica, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di nuovi corpi edilizi (anche nel caso di ampliamenti e di strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano la corretta integrazione nel contesto.

■ Rischio archeologico

Per la salvaguardia dei beni d'interesse archeologico, ai sensi dell'articolo 23 delle NDA del PPR, tutto il Centro Storico è riconosciuto come "area a rischio archeologico" e sottoposto agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 .

105 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

CS1	IIa	CS2	IIa, IIb e IIIb2.1 (n.10)
------------	-----	------------	---------------------------

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

105 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

Con specifico riferimento alla tutela del verde pubblico e privato, che all'interno del centro storico assume un imprescindibile valore estetico e ambientale, si raccomanda la conservazione di tutte le presenze arboree esistenti, sia nelle alberate pubbliche, sia nelle aree private individuate nella Tavola E7.1  come "giardini"; gli alberi che, per ragioni di sicurezza, fossero necessariamente da abbattere devono essere sostituiti con altri della medesima specie o di altra che risulti maggiormente idonea.

Ai sensi dell'articolo 75 del REC e dell'articolo 17, comma 4 bis del DPR 380/2001, il Comune può prevedere adeguati abbattimenti dei contributi di costruzione per interventi di deimpermeabilizzazione e sistemazione a prato dei cortili, messa a dimora di alberi, realizzazione di verde pensile o verticale e ogni altro intervento del quale sia provata l'efficacia per migliorare la gestione delle acque meteoriche e ridurre le isole di calore.



ARTICOLO 106



CENTRI STORICI MINORI

[ELAB. C9.2 / E5.1 / E5.2 / E7.2]

106 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Parti centrali e di più antica formazione, come risultanti dai catasti storici, delle frazioni di Boschetto (CM1), Pogliani (CM2), Mosche (CM3), Betlemme (CM4), Montegiove di Sotto (CM5), Torassi (CM6), Castelrosso (CM7). Sono individuati come **zone A** ex articolo 2 del DM 1444/1968) per il loro carattere storico e per le peculiarità degli impianti urbanistici originali, da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77, nei quali è ancora sostanzialmente leggibile la struttura insediativa tipica dei borghi rurali, sebbene il patrimonio edilizio sia stato diffusamente travisato dall'alterazione di volumi e facciate, perdendo in molti casi i connotati formali della tradizione costruttiva locale. Pur nella disparità di consistenza urbanistica tra i tessuti più compatti e quelli meno strutturati, la presenza della chiesa, di spazi aggregativi e di edifici non prettamente agricoli sono stati assunti come criteri orientativi per identificare questi insediamenti con la morfologia m.i.2 del Piano Paesaggistico Regionale, quali centri dotati di una propria identità relativamente autonoma rispetto al capoluogo.

I sette "Centri Storici Minori" sono analizzati sotto il profilo urbanistico-architettonico alla Unità di Archivio F dell'Elaborato **C9.2** di PRGC.

106 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico e del complessivo valore paesaggistico-ambientale dei nuclei, per recuperarne e preservarne l'identità storica.

106 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	● (4)
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	● (4)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo 4 comma 1 [art.4] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;
- (2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II;
- (3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.86];
- (4) Nei termini stabiliti alla prescrizione particolare del comma 7 (Compresenza di usi civili e rurali).

106 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC					
PCC	esistente (1)	-	esistente (1)	esistente (1)	(2)
SUE					

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10;
 (2) La maggiore tra l'esistente e quella dei circostanti edifici di antica formazione, fatti salvi i limiti posti alla ricostruzione degli edifici discrepanti con il contesto.

106 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

La tavola **E7.2** "Centri Storici Minori: interventi edilizi ammessi"  di PRG definisce per ciascun edificio le possibilità di intervento, con riferimento alle definizioni dell'articolo 6  e nell'osservanza delle ulteriori prescrizioni dettate dal presente articolo.

106 | 5.1 | Restauro e risanamento conservativo

- a) Previsto per edifici sottoposti a tutela ai sensi del DLGS 42/2004 e per quelli di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico;
 b) L'intervento deve essere finalizzato alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche;
 c) L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

106 | 5.2 | Ristrutturazione edilizia con conservazione dei valori formali

- a) Prevista per edifici di interesse documentario, caratterizzati da elementi di pregio architettonico o espressivi della tradizione costruttiva rurale;
 b) Sugli edifici individuati alla Tavola E7.2  di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita limitando il ricorso a demolizioni e ricostruzioni alle sole situazioni di documentata inadeguatezza strutturale, garantendo la conservazione, il recupero o la riproposizione dei caratteri tipologici originali delle facciate. A titolo di adeguamento funzionale, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono consentiti incrementi di superficie utile con recupero sia di locali interrati, per usi compatibili con le norme igieniche, sia di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti. Non sono di norma consentite modifiche di sagoma, fatte salve quelle strettamente necessarie al conseguimento di migliori requisiti strutturali ed energetici e quelle giudicate opportune, a parere della Commissione Locale Paesaggio, per la ricomposizione volumetrica e formale delle coperture o dei fronti edilizi verso cortile che risultino frammentati da precedenti trasformazioni o ampliamenti; tali interventi di ricomposizione, da eseguirsi nell'ambito della complessiva e contestuale riqualificazione dell'edificio, possono comportare anche parziali incrementi di SL e SC comunque non superiori al 10% di quelle esistenti. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici;
 c) L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

106 | 5.3 | Ristrutturazione edilizia con parziali modifiche di sagoma

- a) Prevista per edifici di qualità mediamente ordinaria, che, al netto delle diffuse alterazioni formali delle facciate, sono sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, ma possono giovare di adeguamenti funzionali che ne consentano migliori condizioni di utilizzo, senza tuttavia compromettere la valenza identitaria complessiva del contesto storico al quale appartengono;
 b) Sugli edifici individuati alla Tavola E7.2  di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente comma 5.2), sono consentiti, a seconda dei casi, gli ulteriori interventi di nuova costruzione per ampliamento igienico-funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
 1. possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle

medesime, purché la differenza di quota al colmo, in assenza di diverse disposizioni dettate per singoli casi dalle "prescrizioni specifiche" del presente articolo, non superi metri 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti dell'articolo 6 della LR 16/2018; tale intervento può essere effettuato in deroga all'indice fondiario e ai limiti di altezza, mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;

2. possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, nel rispetto di quanto eventualmente disciplinato per specifiche situazioni dalle "prescrizioni specifiche" del presente articolo, deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di metri 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a metri 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
 3. possibilità di cumulare gli interventi di cui ai precedenti punti 1) e 2);
 4. in caso di demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione, il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve essere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini;
- c) L'abilitazione edilizia è diretta, fatti salvi i disposti dell'articolo 2 bis comma 1ter del DPR 380/2001, ma, nel caso di intervento diretto, deve essere comunque sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare;
- d) In caso di intervento demo-ricostruttivo la progettazione dei nuovi organismi edilizi deve garantire, per quanto attinente, il rispetto delle disposizioni di sostenibilità ambientale e adattamento climatico degli interventi edilizi di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I**.

106 | **5.4** | Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale

- a) Prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per collocazione planimetrica, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione;
- b) Sugli edifici individuati alla **Tavola E7.2** di PRG, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, è consentita la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, finalizzata a ridurre l'ingombro volumetrico, ove necessario, con ricollocazione incentivata delle SL non più ricostruite in loco, per le quali è previsto l'incremento premiale del 50% e il trasferimento in aree edificabili a destinazione residenziale (con l'esclusione di quelle individuate come tessuti storici ai sensi dell'articolo 24 delle LR 56/1977), in conformità ai disposti dell'articolo 11, comma 3;
- c) L'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato per ricostruzioni fino alla concorrenza del volume preesistente, purché non vengano superati l'IF di 1,7 mq/mq e il numero di piani certificato dal rilievo dello stato di fatto; qualora la ricostruzione del volume preesistente superi tali limiti, l'intervento è subordinato a Piano di Recupero, nel quale deve essere concordata con il comune la consistenza edilizia ricostruita, potendosi raggiungere l'IF di 2,0 mq/mq e realizzare un ulteriore piano rispetto a quelli rilevati sull'edificio esistente, fermi restando il limite della SL preesistente e l'obiettivo di ricomporre la scena urbana recuperando l'assetto planivolumetrico e i rapporti spaziali dell'edificato storico. Le volumetrie da trasferire al di fuori del centro storico sono quantitativamente certificate nelle convenzioni e potranno essere attuate sulle aree di atterraggio con successivi titoli abilitativi. Le convenzioni devono disciplinare tutti gli aspetti rilevanti ai fini della qualità urbana dell'intervento; in particolare, con riferimento ai disposti dell'articolo 45, comma 1, punto 2), della LR 56/1977, è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi di sistemazione e arredo degli spazi pubblici circostanti;
- d) La progettazione dei nuovi organismi edilizi deve garantire, per quanto attinente, il rispetto delle disposizioni di sostenibilità ambientale e adattamento climatico degli interventi edilizi di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I**.

106 | **5.5** | Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

- a) Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili;
- b) Sui fabbricati individuati alla Tavola E7.2 , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 20  e 21 , i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita la riedificazione sul confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968;
- c) L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

106 | **5.6** | Integrazione pertinenziale

- a) Prevista all'interno degli ambiti pertinenziali degli edifici per la costruzione di locali interrati e di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui agli articoli 19 , 20  e 21 , all'interno di cortili o ambiti pertinenziali agli edifici esistenti;
- b) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni degli articoli 19 , 20  e 21 , è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, nei limiti di compatibilità con le norme geologiche; bassi fabbricati, tettoie e porticati, nella misura massima cumulativa di 30 mq di SC per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di IC = 30% riferito alla superficie libera pertinenziale; strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. La possibilità di edificare tettoie e bassi fabbricati è comunque subordinata alla dimostrata indisponibilità o inadeguatezza di strutture accessorie e, in ogni caso, tali fabbricati e manufatti (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, previo assenso delle stesse, fatto salvo il rispetto della distanza dalle pareti finestrate, di cui all'articolo 9 del DM 1444/68. L'estradosso dei locali interrati deve essere sistemato in coerenza con il contesto dell'area cortilizia o pertinenziale;
- c) L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia e diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

106 | **6** | STANDARD URBANISTICI

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , è ordinariamente monetizzata; l'eventuale reperimento, in loco o in altra sede, deve essere concordato convenzionalmente tra Comune e soggetto attuatore, definendone altresì il titolo di disponibilità da parte dell'ente pubblico. In particolare, per le attività economiche, è possibile assolvere alla dotazione di standard destinando a parcheggio aree private assoggettate all'uso pubblico durante l'orario di apertura degli esercizi.

106 | **7** | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI Facciate da sottoporre a revisione compositiva

Alla Tavola E7.2  sono identificate con una linea di colore azzurro alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare discrepanti con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:

- qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
- ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, murature, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.

L'Unità di Archivio **D** dell'elaborato **C9.2** "Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione"  evidenzia i caratteri

architettonico-tipologici classificati come non coerenti con il contesto storico-ambientale dei tessuti di antica formazione, fornendo una casistica degli elementi che devono essere oggetto degli interventi di revisione formale e compositiva.

■ Facciate prive di prescrizioni di intervento

Anche le facciate per le quali la Tavola E7.2 di PRG non prescrive interventi di restauro né di riqualificazione debbono essere comunque oggetto di particolare attenzione, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, al fine di individuare gli elementi di pregio, da conservare, e quelli incongrui, da eliminare o sostituire. Per gli eventuali interventi di ricomposizione dei prospetti interni ai cortili, ove necessario, si richiamano le facoltà di intervento previste ai precedenti commi 5.3, 5.4 e 5.5. Le esemplificazioni proposte nell'elaborato C9.2 devono essere assunte quale criterio orientativo per la salvaguardia delle componenti tipologiche pregevoli e per la correzione degli elementi di incoerenza formale.

■ Cortine murarie

La Tavola E7.2 di PRGC individua le cortine murarie di antica costruzione che per alcuni tratti definiscono il perimetro degli isolati o insediamenti storici. Di tali murature è prescritta la conservazione in termini di posizionamento, continuità, altezza e qualità del paramento murario e dei rivestimenti (in nessun caso sono ammessi interventi di intonacatura su elementi originari in laterizio faccia a vista); laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Gli interventi di restauro devono essere definiti sulla base di specifica analisi storico-architettonica e di un rilievo che individui le consistenze materiche dei manufatti e ne mappi eventuali stati di degrado.

Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi di accesso o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, potranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio, e devono essere limitati allo stretto indispensabile.

■ Viabilità e trama urbana storica

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Devono essere in ogni caso salvaguardati i tratti della trama viaria storica connotanti l'impianto urbano. Per la tutela delle cortine murarie si richiamano le norme del punto precedente.

■ Incrementi del carico urbanistico

L'ammissibilità di tutti gli interventi che, con mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero di unità abitative, comportino l'incrementi del carico urbanistico è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

■ Compresenza di usi civili e rurali

È fatta salva la situazione in atto alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro. Gli interventi edilizi relativi a strutture agricole esistenti, specie se destinate al ricovero del bestiame, devono essere finalizzati, attraverso i necessari accorgimenti, a minimizzare la molestia arrecata alle residenze di terzi. Non è consentito l'insediamento di ulteriori aziende agricole a carattere professionale, salvo quelle dedite alla coltivazione o alla produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale, comunque con l'esclusione dell'allevamento di bestiame. La detenzione di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili), per affezione o autoconsumo, è consentita, tranne che in **CM7**, fino a un massimo di due capi per ogni unità abitativa, ricoverati in idonee strutture già esistenti, poste alla distanza minima di m 25,00 tra le pareti dotate di aperture e i confini di terzi, salve deroghe rilasciate con atto pubblico dal confinante.

106 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le prescrizioni del presente articolo, con particolare riguardo a quelle dei precedenti commi 5 e 7, costituiscono la disciplina comunale per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale dei Centri Storici Minori, secondo le finalità degli articoli 21 ("Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale"), 24 ("Centri e nuclei storici") e 35 ("Aree urbane consolidate") delle NDA del PPR.

Inoltre, le Unità di Archivio B, C e D dell'elaborato C9.2 "Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione", catalogano le peculiarità tipologico-formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone sia i valori meritevoli di conservazione e riproposizione, sia gli elementi identificabili come disomogenei rispetto al contesto urbanistico

dell'ambito del centro storico.

I valori urbanistici ed edilizi da conservare e possibilmente recuperare nei centri storici minori sono relativi alla struttura insediativa dei borghi, ai caratteri morfologici tipici delle costruzioni e a qualche isolato elemento di pregio storico-artistico. Si dettano a tal fine le prescrizioni specificate ai punti seguenti.

■ Tutela dei caratteri locali dell'insediamento e dei tipi edilizi.

La conservazione della struttura insediativa, caratterizzata dall'impianto a pettine, con le maniche dei fabbricati residenziali contrapposte a quelle dei rustici costituisce il riferimento tendenziale per la corretta operatività edilizia sui fabbricati esistenti, sia qualora gli interventi siano volti alla rifunzionalizzazione di edifici che hanno mantenuto sostanzialmente inalterata la morfologia originaria, sia laddove si intervenga con demolizione e ricostruzione o comunque ristrutturazione complessiva di fabbricati compromessi da precedenti inappropriate trasformazioni.

In primo luogo assume fondamentale importanza il **posizionamento degli edifici**, che non deve discostarsi dagli allineamenti delle schiere esistenti, sia quella abitativa, sia quella rustica. In caso di demolizione di fabbricati che siano attualmente collocati in mezzo ai cortili o in posizione isolata priva di qualsiasi correlazione con le maniche esistenti, l'eventuale ricostruzione deve prevedere la rilocalizzazione su sedime planimetrico coerente con l'impianto insediativo del borgo e tipologia costruttiva conforme all'edificato storico.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo per una corretta progettazione edilizia, gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice architettonica e paesaggistica.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti (anche quando non catalogati all'elaborato **C9.2**) i progetti devono rilevare la presenza di eventuali **caratteri tipologico-formali di interesse documentario**, in quanto espressivi della tradizione costruttiva locale, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, volte, corpi scala, strutture di copertura a vista, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.). I progetti degli interventi devono tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Anche qualora le condizioni di instabilità statica o particolari esigenze non avviabili impongano il ricorso a demolizioni, i connotati di valore identitario dell'edificio devono essere correttamente riproposti nella ricostruzione. Ove i lineamenti originali dei fabbricati rurali sono ormai del tutto alterati, le ricostruzioni possono reinterpretarli utilizzando linguaggi compositivi contemporanei, nel rispetto dell'impianto urbanistico a schiera e della compattezza dei volumi, anche ricorrendo a sopraelevazioni, grossature e prolungamenti di manica, compatibilmente con le norme sulle distanze.

Al fine di conseguire i migliori risultati nella qualità paesaggistica degli interventi, il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Locale per il Paesaggio, può **imporre modifiche progettuali** finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

Anche le **opere pubbliche** devono concorrere alla qualificazione paesaggistica dei nuclei edilizi; in particolare, gli eventuali interventi di sistemazione e arredo delle strade, delle piazze, dei sagrati delle chiese.

■ Cascina Bonifacio in Borgata Pogliani (CM2).



Entro il perimetro del **CM2** il PRGC classifica il complesso di Cascina Bonifacio tra quelli che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale, e che sono pertanto catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** quali componenti SS34 di cui all'articolo 25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico (ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili), con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri

di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, con riguardo anche alle altre volumetrie che compongono i complessi rurali e costituiscono cornice degli edifici in oggetto:

– il manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia";

i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte).

■ Rischio archeologico

Per la salvaguardia dei beni d'interesse archeologico, ai sensi dell'articolo 23 delle NDA del PPR, una porzione del Centro Storico di Frazione Torassi (CM6), identificata cartograficamente come fascia della larghezza di m 50 a cavallo di Via Maestra, è riconosciuto come "area a rischio archeologico" e sottoposto agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 [a](#).

106 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [a](#), alle indicazioni degli Elaborati GA [a](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB [a](#).

■ Classi di pericolosità delle singole aree

CM1	Ilc	CM3b	Ilc	CM4b	Ilb e Ilc	CM6	Ilc
CM2	Ilc	CM4a	Ilb	CM5	Ilb	CM7	Ilc
CM3a	Ilc						

106 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [a](#).

Assume particolare importanza la conservazione delle superfici a verde in piena terra dei giardini e all'interno dei cortili e la messa a dimora di alberi e arbusti, soprattutto per mitigare l'impatto degli interventi di impermeabilizzazione, che sono consentiti quando strettamente indispensabile per realizzare camminamenti pedonali e passaggi carrai, comunque utilizzando materiali che garantiscano la permeabilità del suolo.

Ai sensi dell'articolo 75 del REC e dell'articolo 17, comma 4 bis del DPR 380/2001, il Comune può prevedere adeguati abbattimenti dei contributi di costruzione per interventi di deimpermeabilizzazione e sistemazione a prato dei cortili, messa a dimora di alberi, realizzazione di verde pensile o verticale e ogni altro intervento del quale sia provata l'efficacia per migliorare la gestione delle acque meteoriche e ridurre le isole di calore.



TESSUTI DI ANTICO IMPIANTO ESTERNI AI CENTRI STORICI

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3]

107 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Porzioni ancora leggibili delle edificazioni ottocentesche sorte sulla sede dei bastioni che racchiudevano la città murata; edifici rurali di epoca successiva al catasto di primo impianto (1890) in continuità fisica e tipologica con quelli preesistenti nei centri storici minori. Sono individuati come parte integrante delle **zone A** (ex articolo 2 del DM 1444/1968) per il loro carattere storico e per la sostanziale permanenza dell'assetto insediativo originario che, assieme ai valori architettonici espressi da alcuni edifici e fronti qualificanti la scena urbana, è oggetto di tutela ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77.

107 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, valorizzazione e, ove necessario, adeguamento funzionale del patrimonio edilizio, salvaguardando i valori formali delle facciate di pregio architettonico.

A tal fine si richiamano, a titolo orientativo della progettazione, i contenuti dell'elaborato **C9.2** "Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione", che, seppur non specificamente riferito agli ambiti TS, contiene utili indicazioni e criteri operativi applicabili anche a essi.

107 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo, 4 comma 1 [art.4] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;
- (2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II;
- (3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.86].

107 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC					
PCC	esistente (1)	-	esistente (1)	esistente (1)	(2)
SUE					

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10;
- (2) In caso di demolizione e ricostruzione: la maggiore tra l'esistente e quella degli edifici di antica formazione circostanti.

107 | **5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	●	●	●	●	● (1)	● (2)	-	-
SUE								

Note:

- (1) L'ampliamento igienico funzionale è concedibile una tantum con INC per la chiusura dei vani scala esterni, per la sopraelevazione della quota di imposta delle coperture fino a un massimo di m 0,50 e per un ulteriore incremento di mq 25 di SL e di SC per ciascuna unità immobiliare, fatta salva in ogni caso la conservazione delle facciate di pregio architettonico secondo le prescrizioni particolari. Nel caso di edifici composti da una pluralità di unità immobiliari, l'intervento limitato a una o alcune di esse, seppure ammissibile ai sensi delle norme civilistiche, deve comunque dimostrare la coerenza con l'intero organismo edilizio, anche in considerazione di una sua futura riqualificazione complessiva;
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE **PRIMA** / SEZIONE I / TITOLO V [art.], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinentziali:
- fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 20 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinentziali.

107 | **6 | STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.], è ordinariamente monetizzata; l'eventuale reperimento, in loco o in altra sede, deve essere concordato convenzionalmente tra Comune e soggetto attuatore, definendone altresì il titolo di disponibilità da parte dell'ente pubblico. In particolare, per le attività economiche, è possibile assolvere alla dotazione di standard destinando a parcheggio aree private assoggettate all'uso pubblico durante l'orario di apertura degli esercizi.

107 | **7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Incrementi del carico urbanistico**

L'ammissibilità di tutti gli interventi che, con mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero di unità abitative, comportino l'incrementi del carico urbanistico è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera).

Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

107 | **8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA**■ **Tutela dell'assetto planivolumetrico connotante la struttura urbana.**

I tessuti edificati disciplinati dal presente articolo, in considerazione delle disparità di caratteri tipologici relativi alla loro genesi e ubicazione nei vari ambiti urbani, non sono riconducibili a una morfologia insediativa univoca, ma sono associati, caso per caso, a quelle del contesto di riferimento; nella progettazione di ogni intervento, soprattutto quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere garantita la coerenza con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi; in particolare deve essere posta attenzione al contenimento delle altezze dei fronti verso lo spazio pubblico, assumendo come riferimento tendenziale quelle caratterizzanti le cortine edilizie di impianto originario; al fine di eliminare eccedenze volumetriche discrepanti con l'assetto stereometrico del tessuto urbano, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, può consentire che la SL non più ricostruita in loco sia trasferita in aree edificabili a destinazione residenziale, in conformità ai disposti dell'articolo 11, comma 3 [art.].

Quale utile supporto esemplificativo per una corretta progettazione edilizia, si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

■ **Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali qualificanti l'immagine urbana**

In occasione di qualsiasi intervento edilizio i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi delle facciate, anche

quando non ne sia espressamente prescritta la conservazione; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 [4](#): **TS3, TS4, TS5, TS6, TS7, TS10, TS11, TS19**.

107 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** [4](#), alle indicazioni degli **Elaborati GA** [4](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** [4](#).

■ Classi di pericolosità delle singole aree

TS1 IIb	TS6 IIa	TS11 IIa	TS16 IIa
TS2 IIb	TS7 IIa	TS12 IIIb2 (n. 12)	TS17 IIc
TS3 IIIb2 (n. 12)	TS8 IIa	TS13 IIIb2 (n. 12)	TS18 IIc
TS4 IIb e IIIb2 (n. 12)	TS9 IIa	TS14 IIIb2 (n. 12)	TS19 IIc
TS5 IIa	TS10 IIa	TS15 IIIb2 (n. 12)	

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al [comma 3.3 dell'articolo 47](#) [4](#).

107 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** [4](#).

Nelle aree interne ai tessuti consolidati del centro cittadino, in occasione di qualsivoglia intervento edilizio non deve essere complessivamente ridotta la superficie permeabile esistente; ove siano presenti aree verdi in piena terra devono essere salvaguardate o ricollocate nell'ambito dell'intervento almeno a parità di superficie; l'incremento del verde, anche pensile e verticale, deve sempre costituire un obiettivo tendenziale dei progetti, al fine di migliorare le prestazioni idrauliche, di mitigare le isole di calore, di concorrere all'assorbimento della CO₂. Al fine di incentivare tali buone pratiche il Comune può prevedere adeguati abbattimenti dei contributi di costruzione, ai sensi dell'[articolo 75 del REC](#) e dell'[articolo 17, comma 4 bis del DPR 380/2001](#).



INSEDIAMENTI DI MATRICE RURALE IN AMBITO URBANO

[ELAB. E5.2 / E6.1]

108 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Tessuti di antica formazione di origine rurale documentati dal Catasto di primo impianto (1890), coincidenti con le Borgate Posta e Rivera, ubicate a nord della ferrovia e ormai interamente inglobate nel centro urbano. Mentre i caratteri morfotopologici dell'edilizia tradizionale sono stati quasi del tutto obliterati dalle trasformazioni dell'ultimo secolo, l'impianto insediativo originale è ancora sostanzialmente riconoscibile e costituisce il principale elemento identificativo delle due borgate.

In considerazione della stretta contiguità con i tessuti urbani consolidati di epoca contemporanea e dell'assenza di valori storico-artistici, le due aree sono assimilate alle zone B di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968.

108 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Recupero, ristrutturazione e riuso degli insediamenti, salvaguardando l'assetto plano volumetrico dell'impianto originario, per quanto compatibile con le eventuali necessità di ampliamento delle sezioni stradali.

Conservazione o riproposizione degli sporadici elementi documentari della tradizione edilizia, ove ancora presenti e significativi.

Sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che, pur mantenendo la loro identità, devono funzionalmente raccordarsi con gli adiacenti tessuti urbani di più recente formazione.

108 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo 4 comma 1 [art.4] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;

(2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II;

(3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.86].

108 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC					
PCC	esistente (1)	-	esistente (1)	maggiore tra esistente e 40%	In caso di demolizione e ricostruzione: maggiore tra l'esistente e quella degli edifici di antica formazione circostanti
SUE				(1)	

Note:

(1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10.

108 | **5** | **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6] salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	●	●	●	● (1)	● (2)	● (3)	-	-
SUE								

Note:

- (1) Con ricorso a PCC, all'interno della medesima area, è consentito traslare, anche tra proprietà diverse e non contigue, la ricostruzione di edifici demoliti, verificando il rispetto di IF e IC sulla SF cumulativa dei lotti di decollo e atterraggio della capacità edificatoria;
- (2) L'ampliamento igienico funzionale è concedibile una tantum con INC per la chiusura dei vani scala esterni, per la sopraelevazione della quota di imposta delle coperture fino a un massimo di m 1,00 e per un ulteriore incremento del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 25 di SL e di SC per ciascuna unità immobiliare;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** [], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 30%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinenziali.

108 | **6** | **STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [], può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada. Stante la carenza di parcheggio comune a quasi tutte le aree RU, le aree per servizi devono essere prevalentemente adibite a tale destinazione.

108 | **7** | **PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Area RU2: cortine murarie di pregio**

Della cortina muraria di antica costruzione che definisce il perimetro del nucleo rurale lungo i lati nord e est è prescritta la conservazione in termini di posizionamento, continuità, altezza e qualità del paramento murario e dei rivestimenti; laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino (in nessun caso sono ammessi interventi di intonacatura su elementi originari in laterizio faccia a vista). Gli interventi di restauro devono essere definiti sulla base di specifica analisi storico-architettonica e di un rilievo che individui le consistenze materiche dei manufatti e ne mappi eventuali stati di degrado.

Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi di accesso o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, potranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio, e devono essere limitati allo stretto indispensabile.

■ **Viabilità**

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni, e fermo restando il rispetto delle cortine murarie di cui al punto precedente, il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Le esigenze di ampliamento e razionalizzazione relative alla viabilità interna dei singoli borghi devono essere valutate caso per caso in occasione delle diverse proposte di intervento.

■ **Individuazione di ambiti da sottoporre a intervento convenzionato**

Ferma restando la facoltà del proponente di optare volontariamente per il ricorso ad attuazione convenzionata, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, può assoggettare a SUE o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati per i quali si rendano necessari un complessivo riordino compositivo e volumetrico o il reperimento di superfici da adibire all'uso pubblico, o l'esecuzione di adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto.

Nell'ambito di tali interventi la progettazione dei nuovi organismi edilizi deve garantire, per quanto attinente, il rispetto delle disposizioni di sostenibilità ambientale e adattamento climatico degli interventi edilizi di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I** [].

108 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Benché le caratteristiche dei due nuclei rurali fossero in origine del tutto simili, la loro rispettiva integrazione nell'attuale contesto urbano presenta significative differenze che, in sede di individuazione delle morfologie insediative classificate dal PPR, hanno portato ad ascrivere la Borgata Posta (**RU1**) alla m.i.3 (aree urbane consolidate – tessuti esterni ai centri) e la Borgata Rivera (**RU2**) alla m.i.4 (tessuti discontinui suburbani). Conseguentemente a tale diversa classificazione paesaggistica si definiscono, distintamente per ciascuna di esse, le seguenti indicazioni, volte alla corretta progettazione degli interventi alla scala edilizia e microurbana:

- in area **RU1**, gli auspicabili interventi sostitutivi degli edifici più discrepanti devono essere effettuati mantenendo o ripristinando il disegno originario d'impianto, come leggibile dalle antiche mappe catastali, con particolare riguardo agli allineamenti delle facciate lungo le vie Favorita, Cappuccini e De Amicis, al decongestionamento e al riordino delle corti, alla valorizzazione dei varchi voltati che le mettono in comunicazione tra loro e con l'esterno, alla regolarizzazione e all'orientamento delle coperture;
- in area **RU2**, dove residua qualche elemento architettonico di apprezzabile valore documentario (archi, paramenti murari, scansione delle aperture in facciata) meritevole di conservazione, devono essere salvaguardati l'impianto lineare delle cortine edilizie parallele, l'orientamento delle falde dei tetti, il verde degli orti affacciati su Via Mazzè, pur ammettendosi la realizzazione di integrazioni pertinenziali.

Quale utile supporto esemplificativo per una corretta progettazione edilizia, si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

108 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTI PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

RU1	IIa	RU2	IIa
------------	-----	------------	-----

108 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTI PRIMA / SEZIONE IV .

In linea generale si prescrive che la riqualificazione formale e funzionale del patrimonio edilizio deve sempre essere associata all'efficientamento energetico e da misure di razionalizzazione dei consumi idrici.

Per quanto concerne invece la tutela del verde e della permeabilità dei suoli, in relazione alle diverse caratteristiche delle due aree, si dettano qui di seguito specifiche prescrizioni distinte per ciascuna di esse; in ogni caso, al fine di incentivare tali buone pratiche il Comune può prevedere adeguati abbattimenti dei contributi di costruzione, ai sensi dell'articolo 75 del REC e dell'articolo 17, comma 4 bis del DPR 380/2001;

- in area **RU1**, nessun intervento edilizio deve comportare la complessiva riduzione della superficie permeabile esistente; ove siano presenti aree verdi in piena terra devono essere salvaguardate o ricollocate nell'ambito dell'intervento almeno a parità di superficie; l'incremento del verde, anche pensile e verticale, deve sempre costituire un obiettivo tendenziale dei progetti, al fine di migliorare le prestazioni idrauliche, di mitigare le isole di calore, di concorrere all'assorbimento della CO₂;
- in area **RU2**, i progetti degli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, ove si riferiscano a immobili dotati di giardini o cortili privati, devono prevedere la valorizzazione del verde esistente su tali superfici; qualora le nuove edificazioni comportino l'occupazione di suoli permeabili che non possa essere bilanciata dalla deimpermeabilizzazione di pari superficie, deve provvedersi a compensare la perdita delle prestazioni ecologiche con la messa a dimora di alberi, arbusti o la formazione di verde o verticale.



INSEDIAMENTI DI MATRICE RURALE IN AMBITO AGRICOLO

[ELAB. E5.n / E6.3 / E6.4 / E6.5]

109 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Insedimenti extraurbani di origine rurale, il cui impianto originario era già esistente all'inizio del secolo scorso, come documentato dalle risultanze catastali d'archivio. La prevalente continuità degli usi agricoli ha comportato, in epoche più recenti, la costruzione di ulteriori fabbricati per la residenza e la conduzione aziendale, quasi sempre di tipologia edilizia difforme rispetto a quella tradizionale e talora di impatto paesaggistico deturpante. Alcuni degli edifici di antica formazione, che presentano aspetti di interesse storico e architettonico, sono stati individuati come meritevoli di tutela ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77. In considerazione della loro densità edilizia media, questi agglomerati sono assimilati alle **zone B** di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968, tranne il complesso della Regia Mandria, individuato come **zona A** in quanto vincolato con decreto ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004.

109 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Sostegno alla presenza abitativa, alla continuità degli usi agricoli in atto e all'introduzione di nuove attività economiche complementari, soprattutto negli ambiti dell'offerta agroalimentare e dell'ospitalità turistica, purché compatibili con la conservazione dei valori architettonici e paesaggistici. Recupero, ristrutturazione e riuso degli insediamenti, salvaguardando le porzioni originarie dell'impianto plano-volumetrico ancora riconoscibili, le peculiarità tipologiche e i valori documentari della tradizione costruttiva rurale.

109 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	● (4)
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	● (4)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo, 4 comma 1 art. 4 deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;
- (2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II;
- (3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 art. 86;
- (4) Nei termini stabiliti alla prescrizione particolare del comma 7 (Compresenza di usi civili e rurali).

109 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC					
PCC	esistente (1)	-	esistente (1)	maggiore tra esistente e 40%	In caso di demolizione e ricostruzione: maggiore tra l'esistente e quella degli edifici di antica formazione circostanti
SUE				(1)	

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10.

109 | **5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	●	●	●	● (1)	● (2)	● (3)	● (4)	-
SUE								

Note:

- (1) Con ricorso a PCC, all'interno della medesima area, è consentito traslare anche tra proprietà diverse e non contigue la ricostruzione di edifici demoliti. Gli interventi sugli edifici individuati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 sono sottoposti al parere ex articolo 49, comma 7, della medesima e possono comportare il ricorso alla demolizione solo per eliminare elementi superfetativi, per sostituire quelli tipologicamente incongrui o per ricostruire fedelmente limitate porzioni edilizie di comprovata instabilità strutturale;
- (2) L'ampliamento igienico funzionale è concedibile una tantum con INC per la chiusura dei vani scala esterni, per la sopraelevazione della quota di imposta delle coperture fino a un massimo di m 1,00 e per un ulteriore incremento di mq 25 di SL e di SC per ciascuna unità immobiliare;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** [art.], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 30%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinenziali;
- (4) Solo per strutture connesse all'attività agricola, nei termini disciplinati dal comma 7.

109 | **6 | STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.], può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada. Stante la carenza di parcheggio comune a quasi tutte le aree RA, le aree per servizi devono essere prevalentemente adibite a tale destinazione.

109 | **7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Viabilità**

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni, il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne o limitrofe agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per adeguare la viabilità. Le esigenze di ampliamento e razionalizzazione delle sedi stradali devono essere valutate caso per caso in occasione delle diverse proposte di intervento tenendo in debita considerazione le misure di tutela delle cortine murarie nei termini disciplinati al punto precedente.

■ **Compresenza di usi civili e rurali**

È fatta salva la situazione in atto alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.

Gli interventi edilizi relativi a strutture agricole esistenti, specie se destinate all'allevamento, devono essere finalizzati, attraverso i necessari accorgimenti, a minimizzare la molestia arrecata alle residenze di terzi.

L'edificazione di nuove strutture destinate a usi agricoli imprenditoriali, esclusa la stabulazione, è ammessa nel rispetto di IC 30%, fino a un massimo di mq 300 di SC e solo a fronte della dimostrata impossibilità di utilizzare edifici esistenti.

Con riferimento ai disposti di legge relativi alla disciplina della residenza rurale (abitazione dell'imprenditore agricolo), le aree RA sono equiparate alle aree agricole, fermo restando il rispetto delle norme di qualità paesaggistica di cui al comma 8.

La detenzione di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili), per affezione o autoconsumo, è consentita fino a un massimo di due capi per ogni unità abitativa, ricoverati in idonee strutture poste alla distanza minima di m 15,00 dai confini, derogabili solo con assenso del confinante reso in forma di atto pubblico. In assenza di preesistenti strutture idonee o adattabili alla stabulazione è consentito realizzarne di nuove all'interno degli ambiti pertinenziali (nel limite massimo di mq 25,00) subordinatamente alla sottoscrizione di un atto di vincolo alla destinazione e di impegno alla rimozione qualora venga meno la necessità di ricoverare il bestiame.

109 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Regia Mandria

Gli interventi sullo storico complesso sabauda devono tendere al restauro e al recupero della sua immagine originaria, compromessa da interventi intrusivi all'interno delle corti interne dalle costruzioni circostanti che elementi di detrazione nelle relazioni visive tra il complesso monumentale e il contesto rurale.

■ Complessi edilizi costituenti matrice architettonica e paesaggistica in ambito rurale



Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRG e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** quali componenti SS34 di cui all'articolo 25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico (ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili), con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, con riguardo anche alle altre volumetrie che compongono i complessi rurali e costituiscono cornice degli edifici in oggetto:

- il manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia";
- i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte).

■ Riconoscibilità degli impianti insediativi originari e peculiarità morfo-tipologiche originarie dei fabbricati

La caratteristica paesaggisticamente più rilevante e meritevole di conservazione degli insediamenti classificati come RA (rispetto ai quali fa eccezione per la sua singolarità la Regia Mandria) è costituita dal loro assetto planimetrico: le schiere dei fabbricati abitativi si sviluppano linearmente in direzione est-ovest affacciate ai cortili che sono delimitati sul lato sud dalla fila dei rustici, talora in sequenze più lunghe parallele alle strade (ad esempio Cene e Borghetto), talaltra in maniche più corte disposte a pettine perpendicolarmente alle direttrici con andamento nord-sud (ad esempio Pratoregio e Montegiove). Sebbene l'impianto insediativo originario degli aggregati sia ancora chiaramente leggibile, i connotati tipologici e formali degli organismi edilizi sono stati diffusamente travisati con alterazioni compositive difficilmente reversibili. Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRG e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** quale componente SS34 di cui all'articolo 25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR. Per quelli che, pur non essendo catalogati, rivelano ancora la loro provenienza tipologica si riconoscono i seguenti caratteri distintivi: la schiera residenziale, generalmente a due piani (talora a tre) presenta un fronte nord con rade finestre di ridotte dimensioni, privo di balconi, e un fronte sud verso la corte, maggiormente finestrato e quasi sempre dotato di ballatoio, prospiciente la manica dei rustici, in fondo al cortile, costituiti da tettoie a tutta altezza o da stalle con soprastante fienile.

■ Criteri progettuali da osservare negli interventi edilizi

La corretta lettura dell'impianto insediativo originario di ciascun agglomerato rurale e l'analisi dei caratteri tipologico-formali del singolo edificio costituiscono gli indispensabili presupposti per ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente o per la progettazione di nuovi fabbricati. Le caratteristiche sommariamente descritte al punto precedente, così come quelle più puntualmente documentate nell'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** devono costituire il riferimento tendenziale per la corretta operatività edilizia sui fabbricati esistenti, sia qualora gli interventi

siano volti alla rifunzionalizzazione di edifici che hanno mantenuto sostanzialmente inalterata la morfologia originaria, sia laddove si intervenga con demolizione e ricostruzione o comunque ristrutturazione complessiva di fabbricati compromessi da precedenti inappropriate trasformazioni.

In primo luogo assume fondamentale importanza il **posizionamento degli edifici**, che non deve discostarsi dagli allineamenti delle schiere esistenti, sia quella abitativa, sia quella rustica. In caso di demolizione di fabbricati che siano attualmente collocati in mezzo ai cortili o in posizione isolata priva di qualsiasi correlazione con le maniche esistenti, l'eventuale ricostruzione deve prevedere la rilocalizzazione su sedime planimetrico coerente con l'impianto insediativo del cantone; solo per le **nuove strutture a servizio delle attività agricole** imprenditoriali, ove non sia possibile mantenere l'allineamento con le schiere dei rustici, è ammessa la costruzione a tergo delle stesse, con andamento grossomodo parallelo, larghezza di manica non superiore a m 15,00 e tipologia costruttiva coerente con l'edificato storico. Per l'accesso carraio dalla viabilità devono essere conservati e ove necessario riqualificati gli **androni esistenti**; l'apertura di nuovi varchi nelle maniche potrà essere consentita solo in via del tutto eccezionale, in assenza di valide alternative e a fronte di progetti che ne dimostrino la coerenza con la sintassi delle facciate.

Oltre al recupero o alla riproposizione dei **caratteri morfo-tipologici**, materici e decorativi tradizionali, sia delle case, sia dei rustici, anche quando recuperati a usi civili, deve essere posta particolare cura nella **tinteggiatura delle facciate**, mantenendo o ripristinando colori tenui nella gamma delle terre, preferibilmente a calce. Ove i lineamenti originali dei fabbricati rurali sono ormai del tutto alterati, le **ricostruzioni** possono reinterpretarli utilizzando linguaggi compositivi contemporanei, nel rispetto dell'impianto urbanistico a schiera e della compattezza dei volumi, anche ricorrendo a **sopraelevazioni, grossature e prolungamenti** di manica, compatibilmente con le norme sulle distanze. In ogni caso tutti i progetti devono documentare la presenza di eventuali caratteri tipologico-formali di interesse documentario, in quanto espressivi della tradizione costruttiva locale, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, volte, corpi scala, strutture di copertura a vista, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.), prevedendone la valorizzazione, attraverso interventi di conservazione, riproposizione o reinterpretazione in chiave contemporanea, pur tenendo conto delle esigenze funzionali connesse al riuso degli organismi edilizi. Nel caso di opere eccedenti la manutenzione straordinaria, ove la proprietà all'interno della quale si colloca l'intervento in progetto comprenda anche aree verdi interposte tra l'insediamento e il territorio agricolo, deve essere prevista l'adeguata sistemazione vegetazionale di tali spazi, con particolare attenzione all'utilizzo di alberi e arbusti sia come schermatura visiva di eventuali fattori di detrazione paesaggistica, sia come elemento di mediazione tra il costruito e la campagna circostante.

■ Rischio archeologico

L'intera **RA5** (Cene) è compresa in area riconosciuta "a rischio archeologico" per le testimonianze del territorio centuriato, e quindi sottoposta agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 [A](#).

109 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** [A](#), alle indicazioni degli **Elaborati GA** [A](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** [A](#).

■ Classi di pericolosità delle singole aree

RA1 Ilc	RA5 Ilc	RA9 Ilb	RA13 IIIa1, IIIb2 (n.1) e IIIb3 (n.2)
RA2 Ilc	RA6 Ilb e Ilc	RA10 Ilb e Ilc	
RA3 Ilc	RA7 Ilb	RA11 Ilb	
RA4 Ilc	RA8 Ilb e Ilc	RA12 Ilb	

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 [A](#).

109 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** [A](#).

In linea generale si prescrive che la riqualificazione formale e funzionale del patrimonio edilizio deve sempre essere associata all'efficientamento energetico e da misure di razionalizzazione dei consumi idrici.

Al fine di garantire la tutela del verde e della permeabilità dei suoli, i progetti degli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, ove si riferiscano a immobili dotati di giardini o cortili privati, devono prevedere la

valorizzazione del verde esistente su tali superfici; qualora le nuove edificazioni comportino l'occupazione di suoli permeabili che non possa essere bilanciata dalla deimpermeabilizzazione di pari superficie, deve provvedersi a compensare la perdita delle prestazioni ecologiche con la messa a dimora di alberi e arbusti che, anche per le finalità paesaggistiche indicate al comma 8, devono essere possibilmente collocati sul margine verso la campagna, assumendo come riferimento le indicazioni dell'Allegato A1 .

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE I

TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

TITOLO II

TESSUTI A PREVALENTE MATRICE RESIDENZIALE



TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO

[ELAB. E5.2 / E6.1 / E6.2]

110 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (individuata come **zone B** ex articolo 2 del DM 1444/1968), costituenti la parte preponderante delle aree urbane, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati in attuazione degli strumenti di pianificazione, caratterizzati da un'edificazione per lo più di alta densità fondiaria, e da tipologie edilizie prevalentemente plurifamiliari, su lottizzazione di taglio medio-piccolo. Soprattutto nelle zone limitrofe al centro storico e frammiste ai tessuti della prima espansione ottocentesca, gli edifici esistenti sono spesso il risultato di stratificazioni, contaminazioni e sostituzioni edilizie poco guardose delle preesistenze e del contesto urbano.

110 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Valorizzazione sistemica del tessuto urbano consolidato, perseguendone la qualificazione diffusa con regole e prassi volte a migliorare la percezione paesaggistica, la sostenibilità ambientale, la mixité funzionale e sociale, le prestazioni del patrimonio edilizio, l'efficienza di servizi e infrastrutture. Possibile densificazione, in applicazione del sistema perequativo del piano, previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo all'adozione delle misure necessarie a non deteriorare (e ove possibile a migliorare) le condizioni microclimatiche, già in molti casi penalizzate dagli effetti delle isole di calore.

110 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	● (3)	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (4)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo 4 comma 1 [] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;
- (2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II;
- (3) Compatibile per l'ampliamento di attività esistenti. Nuove attività sono insediabili solo in aree di classe acustica superiore alla III;
- (4) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [].

110 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC	esistente (1)	-	-		
PCC				maggiore tra esistente e 50% (1)	(2)
SUE	-	0,45 mq/mq	maggiore tra esistente e 0,50 mq/mq (1)		

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10;
 (2) La maggiore tra 10,50 metri, l'esistente sul lotto, la media delle altezze degli edifici principali sui lotti contigui (fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10).

110 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6] salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC				●			■	
PCC	●	●	●	● (1)	● (2)	● (3)	● (4)	
SUE								● (5)

Note:

- (1) Con ricorso a PCC o SUE è consentito traslare, anche tra proprietà diverse e non contigue, la ricostruzione di edifici demoliti, nel rispetto di IC, IF e IT2 dell'area di atterraggio. Qualora le proprietà siano contigue o appartenenti alla stessa sub-area (come identificata in cartografia dalla sigla alfanumerica) è ammesso verificare indici e parametri con riferimento alla superficie cumulata dei due lotti;
- (2) L'ampliamento igienico funzionale è concedibile una tantum con INC per la chiusura dei vani scala esterni e per la sopraelevazione delle coperture fino a un massimo di m 1,00 oltre il limite di zona. Inoltre, alle unità abitative autonome (in quanto non assoggettate al regime condominiale) che abbiano ottenuto l'agibilità da almeno 5 anni è consentito mediante INC un ulteriore incremento del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 25 di SL e di SC. Gli edifici condominiali, qualora siano progettati con una composizione architettonica che già prefiguri le future flessibilità dimensionali e funzionali dei singoli appartamenti, possono beneficiare degli ampliamenti di cui all'articolo 14, comma 2 [art.], nella misura massima del 20% della SL del fabbricato, una volta trascorsi 5 anni dall'agibilità, con divieto di creare nuove unità. Qualora invece i possibili incrementi non siano stati prefigurati dal progetto originario, saranno realizzabili nel limite massimo di mq 15 di SL e di SC per ciascun appartamento, sempre nel rispetto dei disposti dell'articolo 14 [art.];
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTI PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** [art.], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinentziali:
- fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 50%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinentziali;
- (4) Su lotti adeguatamente urbanizzati sono consentiti con intervento convenzionato l'ampliamento degli edifici esistenti oltre le quantità consentite per gli ampliamenti funzionali e anche la costruzione di nuovi edifici, in applicazione dell'IT2, mediante l'acquisizione della capacità edificatoria ai sensi dell'articolo 11, comma 3 [art.]. L'utilizzo del PCC, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001 è previsto per tutti i casi in cui l'intervento di nuova costruzione non necessiti di opere di urbanizzazione di particolare complessità e che comunque possano essere realizzate a cura del titolare del permesso di costruire nei tempi prescritti dalla legge per l'esecuzione del medesimo. Ove sia invece prevista una lottizzazione con opere infrastrutturali di elevata complessità deve farsi ricorso al SUE;
- (5) Con gli interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinatamente alle procedure di cui alle prescrizioni particolari del comma 7, è possibile ricostruire, secondo un nuovo e più funzionale impianto insediativo, tutta la SL preesistente, pur se eccedente le densità territoriali e fondiari; qualora invece la SL esistente non saturasse IF e IC, è possibile aggiungere ulteriori quantità di SL, fino al limite di IT2, mediante l'acquisizione della relativa capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11 comma 3 [art.]. Deve essere garantita la completa urbanizzazione dell'ambito di intervento, con particolare riguardo alla viabilità veicolare e pedonale, ai parcheggi, al verde, ai servizi di rete.

110 | 6 | STANDARD URBANISTICI**■ INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.] è monetizzata.

■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi

dell'articolo 12, commi 2 e 3 ; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada, o qualora il loro reperimento non sia ritenuto opportuno in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile.

110 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Incrementi del carico urbanistico

L'ammissibilità di tutti gli interventi che, con mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero di unità abitative, comportino l'incrementi del carico urbanistico è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, ai sensi dell'articolo 13 , con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo; in assenza di adeguate condizioni urbanizzative può altresì non consentire in tutto o in parte i trasferimenti di capacità edificatoria di cui all'articolo 11, comma 3 .

■ Interventi di ristrutturazione urbanistica

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata anche comprensivi di aree a diversa classificazione urbanistica. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. Al fine di ridurre l'impronta al suolo degli edifici, in favore di una maggiore disponibilità di aree verdi, la deliberazione consiliare anzidetta può anche consentire maggiori altezze rispetto a quelle ammesse al comma 4, purché coerenti con quelle riscontrabili nel contesto circostante.

■ Interventi edificatori ai sensi del PRG previgente

Le aree per le quali sono già stati approvati i titoli abilitativi, comunque denominati, e/o sottoscritte le relative convenzioni alla data di adozione del presente progetto preliminare in attuazione del PRG previgente, sono rappresentate in cartografia con apposita perimetrazione e con l'impronta planimetrica tratteggiata delle costruzioni e delle infrastrutture realizzande. Per dar corso all'attuazione di tali interventi è garantita l'ultrattività delle norme del PRG previgente, a condizione che sia già stato comunicato nei modi e forme di legge l'inizio dei lavori, o siano decorsi i termini di operatività per i titoli abilitativi non soggetti alla comunicazione di inizio lavori.

Anche le eventuali varianti ai titoli abilitativi potranno essere rilasciate ai sensi di tale disciplina urbanistica, mentre tutti gli interventi successivi alla scadenza dei titoli abilitativi dovranno conformarsi alle norme del nuovo PRG.

110 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area TM13p

La porzione occidentale dell'area ospita il complesso della villa padronale dell'ex Lanificio Gallo e i suoi fabbricati di guardiana (riconosciuti dal PRGC quali beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 – cfr. articolo 32  delle presenti NDA) e il parco annesso, che si estende fino al confine con la sottostante area IT13.

All'interno di tale ambito, l'operatività ammessa dal PRGC entro le aree TM è subordinata al rispetto dei seguenti disposti, oltre che al rilascio del parere obbligatorio e vincolante della CLP (che deve essere acquisito rispetto a ogni intervento modificativo delle parti esterne degli edifici e del giardino, oltre che in relazione a modifiche interne di carattere strutturale):

- 1) i progetti di opere eccedenti la manutenzione ordinaria devono approfondire e documentare i seguenti aspetti:
 - storia ed evoluzione della villa e del parco;
 - elementi di pregio architettonico e ambientale;
 - alterazioni e detrazioni causate da interventi inappropriati o incuria;
 - condizioni strutturali e prestazionali;
 - percepiibilità paesaggistica del complesso nello stato di fatto.

In relazione alla piena conoscenza di quanto sopra è possibile elaborare proposte progettuali corredate da simulazioni realistiche dell'intervento sulla base delle quali possa esprimersi la Commissione Locale per il Paesaggio;

- 2) gli interventi edilizi ammessi devono in ogni caso accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali e architettonici (scale, volte, androni, porticati, balconi, materiali e pendenze delle coperture, infissi, ecc.), a quelli decorativi (fregi, cornici, lesene, balaustre, scalinate esterne, ecc.) e, in generale, agli aspetti compositivi e stilistici delle costruzioni. Le modifiche ai prospetti e alla sagoma degli edifici, specie qualora siano esposte alla pubblica vista, non devono perturbare le simmetrie o le sintassi delle facciate, ma devono avere carattere mimetico, accordandosi con i lineamenti stilistici del fabbricato.
- 3) alla realizzazione di strutture per funzioni sussidiarie alla casa o per l'arredo e la fruizione del parco si applicano gli stessi principi enunciati al punto precedente, circa la necessità di renderli non percepibili dalla pubblica vista oppure coordinati e coerenti con l'immagine paesaggistica del parco, nell'ambito di un progetto di complessiva qualificazione del medesimo; in tale ottica è proponibile anche la realizzazione di locali ipogei, o integrati nei terrazzamenti, ove lo consentano le norme geologiche. La fattibilità di tali nuove costruzioni non costituisce un diritto comunque esercitabile, ma è condizionata alla loro compatibilità paesaggistica valutata nelle competenti sedi abilitative; in ogni caso la superficie coperta delle strutture fuori terra non può essere superiore a mq 150, oltre a quella necessaria per l'ampliamento igienico funzionale delle case e alla superficie accessoria di 30 mq consentita per le autorimesse di ogni unità abitativa;
- 4) fatto salvo quanto ammesso ai punti precedenti:
 - è prescritta la tutela del patrimonio vegetale del parco, con particolare riguardo a quanto di esso percepibile dalle visuali pubbliche;
 - le riduzioni di suolo drenante relative ai sedimi delle nuove costruzioni sono comunque da compensare secondo il criterio di invarianza idraulica di cui all'articolo 53 delle presenti NDA, nessun ulteriore intervento deve comportare la complessiva riduzione delle superfici a verde in piena terra esistenti;
- 5) la dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 delle presenti NDA, è ordinariamente monetizzata; l'eventuale reperimento, in loco o in altra sede, deve essere concordato convenzionalmente tra Comune e soggetto attuatore, definendone altresì il titolo di disponibilità da parte dell'ente pubblico;
- 6) l'abilitazione alla realizzazione di ampliamenti o di nuove strutture edilizie all'interno del parco, è in ogni caso subordinata:
 - alla presentazione di un rilievo, redatto da tecnico competente, delle piante presenti nel parco stesso classificate come specie vegetali invasive dagli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017;
 - alla sottoscrizione di un atto d'impegno alla eradicazione delle piante infestanti, nei tempi previsti per l'esecuzione dei lavori edilizi;
- 7) le opere di edilizia libera devono comunque garantire il rispetto delle prescrizioni di cui ai punti precedenti.

110 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 quale utile supporto per la progettazione edilizia e si dettano le seguenti ulteriori prescrizioni:

■ Edifici soggetti a tutela dei caratteri edilizi e tipologico-formali



Le tavole di PRGC individuano con apposita simbologia (bordatura rossa) gli edifici riconosciuti come di interesse storico-documentario ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche e al ruolo di tali fabbricati quali elementi di caratterizzazione della scena urbana.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico", e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **TM4e**, **TM5a,b**, **TM8i,g**, **TM9b,c,d**, **TM10a,b,c,d,e,f,g,h**, **TM11a,b,c,d,e,f,g**, **TM12a,b,c,d,e,f,g,h,i**, **TM13a,b,c,d,e,f,i,l,o,p**, **TM14a,b,c,d**, **TM16a,d**, **TM17c**, **TM18a**, **TM19a,b**, **TM20e,f,g,p**.

■ Funzione paesaggistica del verde urbano

Si fa rinvio ai disposti del comma 10 anche per quanto riguarda il ruolo del verde nella qualità del paesaggio urbano.

110 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

TM1a IIb e IIc	TM5e IIa	TM10h IIa	TM14f IIb
TM1b IIb	TM5f IIa	TM11a IIa	TM15a IIa
TM1c IIb	TM6a IIa	TM11b IIa	TM15b IIa
TM1d IIb	TM6b IIa	TM11c IIa	TM15c IIa
TM1e IIb	TM6c IIa	TM11d IIa	TM16a IIa e IIb
TM1f IIb	TM6d IIa	TM11e IIa	TM16b IIa
TM2a IIb	TM6e IIa	TM11f IIa	TM16c IIb
TM2b IIb	TM6f IIa	TM11g IIa	TM16d IIa e IIb
TM2c IIa e IIb	TM6g IIa	TM11h IIa	TM17a IIa
TM2d IIa	TM6h IIa	TM11i IIa	TM17b IIa
TM2e IIa	TM6i IIa	TM12a IIIb2 (n. 12)	TM17c IIa e IIb
TM2f IIa	TM6l IIa	TM12b IIIb2 (n. 12)	TM17d IIa e IIb
TM2g IIa	TM7a IIIb2.1 (n. 10)	TM12c IIIb2 (n. 12)	TM17e IIa
TM2h IIa	TM7b IIIb2.1 (n. 10)	TM12d IIIb2 (n. 12)	TM18a IIa
TM2i IIa	TM7c IIIb2.1 (n. 10)	TM12e IIIb2 (n. 12)	TM18b IIa
TM2l IIb	TM7d IIIb2.1 (n. 10)	TM12f IIIb2 (n. 12)	TM18c IIa
TM2m IIa e IIb	TM7e IIIb2.1 (n. 10)	TM12g IIa	TM18d IIa e IIb
TM2n IIb	TM7f IIIb2.1 (n. 10)	TM12h IIa	TM18e IIa
TM2o IIb	TM8a IIb e IIIb2.1 (n. 10)	TM12i IIa	TM18f IIa
TM3a IIb	TM8b IIb e IIIb2.1 (n. 10)	TM13a IIIb2 (n. 12)	TM18g IIa e IIb
TM3b IIb	TM8c IIb e IIIb2.1 (n. 10)	TM13b IIIb2 (n. 12)	TM18h IIa
TM3c IIb	TM8d IIb	TM13c IIIb2 (n. 12)	TM19a IIa
TM3d IIb	TM8e IIb	TM13d IIIb2 (n. 12)	TM19b IIa e IIc
TM3e IIb	TM8f IIb	TM13e IIIb2 (n. 12)	TM20a IIc
TM3f IIb	TM8g IIa	TM13f IIIb2 (n. 12)	TM20b IIc
TM4a IIa	TM8h IIa	TM13g IIIb2 (n. 12)	TM20c IIc
TM4b IIa	TM8i IIa	TM13h IIIb2 (n. 12)	TM20d IIc
TM4c IIa	TM9a IIIb2 (n. 12)	TM13i IIIb2 (n. 12)	TM20e IIc
TM4d IIa	TM9b IIIb2 (n. 12)	TM13l IIIb2 (n. 12)	TM20f IIc
TM4e IIa	TM9c IIIb2 (n. 12)	TM13m IIIb2 (n. 12)	TM20g IIc
TM4f IIa	TM9d IIIb2 (n. 12)	TM13n IIIb2 (n. 12)	TM20h IIc
TM4g IIa	TM10a IIa	TM13o IIIb2 (n. 12)	TM20i IIc
TM4h IIa	TM10b IIa	TM13p IIb	TM20l IIc
TM4i IIa	TM10c IIa	TM14a IIa	TM20m IIc
TM5a IIa	TM10d IIa	TM14b IIa e IIb	TM20n IIc
TM5b IIa	TM10e IIa	TM14c IIa e IIb	TM20o IIc
TM5c IIa	TM10f IIa	TM14d IIb	TM20p IIc
TM5d IIa	TM10g IIa	TM14e IIa e IIb	

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di

cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

110 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Mitigazione delle isole di calore

Gli interventi sul patrimonio edilizio, specie se di ristrutturazione pesante, ampliamento e nuova costruzione, devono concorrere a ridurre l'effetto isola di calore, migliorando il microclima locale e la resilienza degli ambienti urbani ai cambiamenti climatici. Per promuovere il raggiungimento di tale obiettivo il Consiglio Comunale, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del PRG, e con riferimento alla metodologia e ai dati analitici di cui all'elaborato A1.2  di PRGC, approva un regolamento che consenta la valutazione parametrica delle mitigazioni apportate alle isole di calore dai singoli interventi edilizi e disponga la correlativa graduazione incentivante del contributo di costruzione.

■ Tutela, qualificazione e specializzazione del verde

Tutti i progetti predisposti per l'abilitazione di attività edilizie che comportino incrementi di SL e di SC in lotti dotati di spazio pertinenziale privato devono contenere la valutazione della quantità e qualità del verde esistente nell'area di proprietà oggetto di intervento e la previsione di "opere a verde" idonee a migliorare l'assetto vegetazionale.

Anche in presenza di interventi edilizi che inevitabilmente riducano la superficie inedificata, fermi restando gli obblighi relativi all'invarianza idraulica, come sanciti dall'articolo 52 , deve sempre ricercarsi un miglioramento della qualità e delle prestazioni ecologiche complessive del verde privato, attraverso la selezione delle più idonee specie arboree e arbustive e lo sviluppo di superfici vegetate pensili e verticali.

Nelle aree che si confrontano direttamente con spazi agricoli o riconosciuti dal PRG come di rilievo paesaggistico-ambientale (AP, AN, GV), in sede di progettazione degli interventi edilizi deve essere sempre prevista la piantumazione di "siepi di mascheratura visiva", secondo i disposti di cui al comma 3 dell'articolo 71 . Qualora, anche a seguito di interventi di sostituzione edilizia, vi sia maggiore disponibilità di spazio, è incentivata (con adeguati abbattimenti dei contributi di costruzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 4 bis del DPR 380/2001) la formazione delle "aree verdi di margine" e la piantumazione delle "fasce vegetali di mediazione", in attuazione dei disposti di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .



INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO

[ELAB. E5.n / E6.n]

111 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale (individuare come **zone B** ex articolo 2 del DM 1444/1968) attuate o in corso di attuazione sulla base di progetti urbanistico-architettonici di carattere unitario. Sono perimetrate in cartografia di PRG con riferimento all'ambito territoriale sottoposto a strumento urbanistico esecutivo o comunque oggetto di progettazione unitaria, comprensivo della viabilità e dei servizi pubblici.

111 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conferma e valorizzazione degli impianti urbanistici, anche tramite eventuali mirati interventi finalizzati a rilanciare la funzionalità e la qualità ambientale degli insediamenti, con particolare attenzione ad ampliare le opportunità fruibili delle aree comuni e pubbliche. Conferma delle quote edilizie realizzate, a meno di limitati e compatibili incrementi per adeguare funzionalmente gli edifici esistenti o dotarli di strutture accessorie e sussidiarie.

111 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produzione		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (2)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo, 4 comma 1, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente;
- (2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86.

111 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC					
PCC	esistente (1)	-	esistente (1)	esistente (1)	esistente (1)
SUE					

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 8, 9 e 10 e con le precisazioni recate dal comma 7 per quanto concerne il completamento dei SUE ancora in fase di attuazione.

111 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	●	●	●	●	● (1)	● (1)		
PCC							● (2)	
SUE	-	-	-	-	-	-		-

Note:

- (1) Alle unità abitative autonome (in quanto non assoggettate al regime condominiale) è consentito sopraelevare

fino a 1,00 m la quota delle coperture per il riuso del sottotetto e realizzare un ulteriore incremento del 25% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 25 di SL e di SC; nell'ambito di ciascun condominio, sempre con INC ma sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari è possibile:

- incrementare fino a 25 mq la SL delle unità abitative esistenti mediante la chiusura di logge e balconi o con la creazione di avancorpi;
- realizzare fabbricati interrati (se compatibili con le norme idraulico-geologiche), tettoie e bassi fabbricati nel limite di mq 15 per ogni unità abitativa;
- dotare il condominio dei locali comuni di cui all'articolo 14, comma 3 .

- (2) Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili nei termini disciplinati dal comma 7. La loro abilitazione come INC è subordinata all'esistenza e alla collaudata funzionalità di tutte le opere di urbanizzazioni afferenti al lotto di intervento; qualora fosse necessario completare le dotazioni infrastrutturali dovranno essere stipulate nuove convenzioni.

111 | 6 | STANDARD URBANISTICI

La dotazione di aree per standard è stabilita dai SUE approvati ed è confermata, per quanto riguarda le quantità di superficie, anche oltre la scadenza delle convenzioni o nel caso di varianti alle medesime, salva la facoltà del Comune di disporre, con nuove convenzioni, modifiche di localizzazione e destinazione specifica delle aree per servizi, o anche la loro parziale monetizzazione.

Per gli interventi comportanti incrementi di carico urbanistico ulteriore rispetto a quello previsto dai SUE approvati, la dotazione di standard addizionali è calcolata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3  e monetizzata, salvo che il Comune ne ritenga necessario il reperimento.

111 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Aree in corso di completamento in attuazione di SUE e interventi edificatori ai sensi del PRG previgente

Le aree per le quali sono già stati depositati e/o approvati i SUE alla data di adozione del presente progetto preliminare di variante generale in attuazione del PRG previgente sono rappresentate in cartografia con apposita perimetrazione e con l'impronta planimetrica tratteggiata delle costruzioni e delle infrastrutture realizzande. Per dar corso all'attuazione di tali interventi è garantita l'ultrattività delle norme del PRG previgente.

In ogni caso, dopo la scadenza delle convenzioni trovano applicazione le norme del PRG vigente, per quanto concerne i disposti dei commi 5, 8, 9 e 10, mentre si mantengono come indici e parametri di cui al comma 4 e come valore quantitativo delle aree per standard quelli previsti dal SUE approvato.

111 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area TU11

All'area libera perimetrata con tratteggio di colore nero (al margine nord-orientale dell'ambito), priva di autonoma capacità edificatoria, è assegnato un IT2 pari a 0,6 mq/mq. La nuova costruzione, realizzabile nei limiti di IC 50% e H 13,50 m, deve armonizzare nei caratteri compositivi con gli edifici esistenti sul resto dell'area.

111 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di singoli edifici, fermi restando gli eventuali adempimenti previsti dal diritto condominiale, devono essere progettati con riguardo al corretto inserimento nel contesto dell'intero ambito unitario, soprattutto se è connotato da caratteri compositivi omogenei che gli conferiscono una precisa identità di quartiere; analoga attenzione deve essere posta agli eventuali interventi di completamento edificatorio ai sensi del comma 7. Tali necessarie armonizzazioni devono essere valutate caso per caso attraverso la produzione di simulazioni fotorealistiche a corredo delle proposte progettuali.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico", e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : TU1, TU2, TU18, TU22, TU28, TU29, TU31, TU32, TU36.

111 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

TU1	IIc	TU11	IIa e IIb	TU21	IIa e IIb	TU30	IIc
TU2	IIc	TU12	IIa	TU22	IIa e IIb	TU31	IIc
TU3	IIc	TU13	IIa	TU23	IIa	TU32	IIc
TU4	IIc	TU14	IIa	TU24	IIa	TU33	IIc
TU5	IIc	TU15	IIa	TU25	IIa	TU34	IIc
TU6	IIc	TU16	IIa	TU26a	IIa, IIb e IIc	TU35	IIb e IIc
TU7	IIc	TU17	IIb	TU26b	IIa e IIb	TU36	IIIb2 (n. 12)
TU8	IIc	TU18	IIa	TU27	IIc		
TU9	IIb	TU19	IIa	TU28	IIc		
TU10	IIb	TU20	IIa	TU29	IIa		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al [comma 3.3 dell'articolo 47](#) .

111 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE **PRIMA** / SEZIONE **IV** .

Tutti i progetti predisposti per l'abilitazione di attività edilizie che comportino incrementi di SC in lotti dotati di spazio pertinenziale privato devono contenere la valutazione della quantità e qualità del verde esistente nell'area di proprietà oggetto di intervento e la previsione di "opere a verde" idonee a migliorare l'assetto vegetazionale. Anche in presenza di interventi non edificatori che riducano le superfici permeabili, fermi restando gli obblighi relativi all'invarianza idraulica, come sanciti dall'[articolo 53](#) , devono essere adottate tipologie di pavimentazione che minimizzino il riverbero del calore e deve essere perseguito un miglioramento della qualità e delle prestazioni ecologiche complessive del verde privato, attraverso la selezione delle più idonee specie arboree e arbustive e lo sviluppo di superfici vegetate pensili e verticali.



ARTICOLO 112



TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

[ELAB. E5.n / E6.n]

112 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (individuare come **zone B** ex articolo 2 del DM 1444/1968), sviluppatesi in assenza di un disegno urbanistico preordinato, principalmente ai margini dei nuclei frazionali, spesso come espansioni arteriali addossate frammentariamente alla viabilità preesistente e comunque in condizioni di debole infrastrutturazione, solo parzialmente e occasionalmente ricompattate e dotate di standard urbanistici grazie ai successivi interventi realizzati in attuazione di previsioni urbanistiche.

112 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Tendenziale e diffusa riqualificazione dei tessuti insediativi, perseguendo il miglioramento della percezione paesaggistica, la sostenibilità ambientale, le prestazioni del patrimonio edilizio, l'efficienza di servizi e infrastrutture. Possibile moderata densificazione, da associare alla riqualificazione degli edifici esistenti e del contesto insediativo, fino alla soglia di IT2 in applicazione del sistema perequativo del piano, previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica.

112 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	● (4)
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	● (4)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo 4 comma 1 [art.4] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente
- (2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II.
- (3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.86].
- (4) Nei termini stabiliti alla prescrizione particolare del comma 7 (Compresenza di usi civili e rurali).

112 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT1	IT2	IF	IC	H
INC	esistente (1)	-	-		
PCC	-	0,30 mq/mq	maggiore tra esistente e 0,35 mq/mq (1)	maggiore tra esistente e 40% (1)	(2)
SUE					

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10;
- (2) La maggiore tra 7,50 m, l'esistente sul lotto, la media delle altezze degli edifici principali sui lotti contigui (fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10).

112 | **5** | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC				●			-	-
PCC	●	●	●	● (1)	● (2)	● (3)	● (4)	
SUE								● (5)

Note:

- (1) Con ricorso a PCC o SUE è consentito traslare, anche tra proprietà diverse e non contigue, la ricostruzione di edifici demoliti, nel rispetto di IC e IT2 dell'area di atterraggio. Qualora le proprietà siano contigue o appartenenti alla stessa area (come identificata in cartografia dal numero) è ammesso verificare indici e parametri con riferimento alla superficie cumulata dei due lotti;
- (2) L'ampliamento igienico funzionale è concedibile una tantum con INC per la chiusura dei vani scala esterni e per la sopraelevazione delle coperture fino a un massimo di m 1,00 oltre il limite di zona. Inoltre, alle unità abitative autonome (in quanto non assoggettate al regime condominiale) che abbiano ottenuto l'agibilità da almeno 5 anni è consentito mediante INC un ulteriore incremento del 25% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 25 di SL e di SC. Gli edifici condominiali, qualora siano progettati con una composizione architettonica che già prefiguri le future flessibilità dimensionali e funzionali dei singoli appartamenti, possono beneficiare degli ampliamenti di cui all'articolo 14, comma 2 [art.14] nella misura massima del 20% della SL del fabbricato, una volta trascorsi 5 anni dall'agibilità, con divieto di creare nuove unità. Qualora invece i possibili incrementi non siano stati prefigurati dal progetto originario, saranno realizzabili nel limite massimo di mq 15 di SL e di SC per ciascun appartamento, sempre nel rispetto dei disposti dell'articolo 14 [art.14];
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del **TITOLO V** [art.14], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinenziali;
- (4) Su lotti adeguatamente urbanizzati sono consentiti con intervento convenzionato l'ampliamento degli edifici esistenti oltre le quantità consentite per gli ampliamenti funzionali e anche la costruzione di nuovi edifici, in applicazione dell'IT2, mediante l'acquisizione della capacità edificatoria ai sensi dell'articolo 11, comma 3 [art.11] delle presenti NDA. L'utilizzo del PCC, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001, è previsto per tutti i casi in cui l'intervento di nuova costruzione non necessiti di opere di urbanizzazione di particolare complessità e che comunque possano essere realizzate a cura del titolare del permesso di costruire nei tempi prescritti dalla legge per l'esecuzione del medesimo. Ove sia invece prevista una lottizzazione con opere infrastrutturali di elevata complessità deve farsi ricorso al SUE;
- (5) Con gli interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinatamente alle procedure di cui alle prescrizioni particolari del comma 7, è possibile ricostruire, secondo un nuovo e più funzionale impianto insediativo, tutta la SL preesistente, pur se eccedente le densità territoriali e fondiari; qualora invece la SL esistente non saturasse IF e IC, è possibile aggiungere ulteriori quantità di SL, fino al limite di IT2, mediante l'acquisizione della relativa capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11 comma 3 [art.11]. Deve essere garantita la completa urbanizzazione dell'ambito di intervento, con particolare riguardo alla viabilità veicolare e pedonale, ai parcheggi, al verde, ai servizi di rete.

112 | **6** | STANDARD URBANISTICI■ **INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.12] è monetizzata.

■ **PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.12]; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile

dalla strada, o qualora il loro reperimento non sia ritenuto opportuno in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile.

112 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Incrementi del carico urbanistico

L'ammissibilità di tutti gli interventi che, con mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero di unità abitative, comportino l'incrementi del carico urbanistico è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, ai sensi dell'articolo 13 , con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo; in assenza di adeguate condizioni urbanizzative può altresì non consentire in tutto o in parte i trasferimenti di capacità edificatoria di cui all'articolo 11, comma 3 .

■ Interventi di ristrutturazione urbanistica

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata anche comprensivi di aree a diversa classificazione urbanistica. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. Al fine di ridurre l'impronta al suolo degli edifici, in favore di una maggiore disponibilità di aree verdi, la deliberazione consiliare anzidetta può anche consentire maggiori altezze rispetto a quelle ammesse al comma 4, purché coerenti con quelle riscontrabili nel contesto circostante.

■ Compresenza di usi civili e rurali

È fatta salva la situazione in atto alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro. Gli interventi edilizi relativi a strutture agricole esistenti, specie se destinate al ricovero del bestiame, devono essere finalizzati, attraverso i necessari accorgimenti, a minimizzare la molestia arrecata alle residenze di terzi. Non è consentito l'insediamento di ulteriori aziende agricole a carattere professionale, salvo quelle dedite alla coltivazione o alla produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale, comunque con l'esclusione dell'allevamento di bestiame.

La detenzione di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili), per affezione o autoconsumo, è ammessa fino a un massimo di due capi per ogni unità abitativa, ricoverati in idonee strutture poste alla distanza minima di m 25,00 dai confini, derogabili solo con assenso del confinante reso in forma di atto pubblico. In assenza di preesistenti strutture idonee o adattabili alla stabulazione è consentito realizzarne di nuove all'interno degli ambiti pertinenziali, nel limite massimo di mq 25,00, subordinatamente alla sottoscrizione di un atto di vincolo alla destinazione e di impegno alla rimozione qualora venga meno la necessità di ricoverare il bestiame.

■ Interventi edificatori ai sensi del PRG previgente

Le aree per le quali sono già stati approvati i titoli abilitativi, comunque denominati, e/o sottoscritte le relative convenzioni alla data di adozione del presente progetto preliminare in attuazione del PRG previgente, sono rappresentate in cartografia con apposita perimetrazione e con l'impronta planimetrica tratteggiata delle costruzioni e delle infrastrutture realizzande. Per dar corso all'attuazione di tali interventi è garantita l'ultrattività delle norme del PRG previgente, a condizione che sia già stato comunicato nei modi e forme di legge l'inizio dei lavori, o siano decorsi i termini di operatività per i titoli abilitativi non soggetti alla comunicazione di inizio lavori.

Anche le eventuali varianti ai titoli abilitativi potranno essere rilasciate ai sensi di tale disciplina urbanistica, mentre tutti gli interventi successivi alla scadenza dei titoli abilitativi dovranno conformarsi alle norme del nuovo PRG.

112 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Si richiamano gli **"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti"** approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 quale utile supporto per la progettazione edilizia e si dettano le seguenti ulteriori prescrizioni:

■ Complessi edilizi costituenti matrice architettonica e paesaggistica in ambito rurale



Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRG e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2**  quali componenti SS34 di cui all'articolo 25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico (ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili), con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, con riguardo anche alle altre volumetrie che compongono i complessi rurali e costituiscono cornice degli edifici in oggetto:

- il manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia";
- i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte).

■ Funzione paesaggistica del verde

Si fa rinvio ai disposti del comma 10 anche per quanto riguarda il ruolo del verde nella qualità del paesaggio urbano.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **TR4, TR5, TR6, TR7, TR8, TR9, TR10, TR11, TR27, TR28, TR52, TR53, TR54, TR59, TR60, TR61, TR62, TR76, TR77, TR82, TR85, TR86, TR87, TR88.**

112 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

TR1 Ilc	TR25 Ilc	TR49 Ilb	TR73 IIIb2.1 (n.11)
TR2 Ilc	TR26 Ilc	TR50 Ilb	TR74 IIIa1 e IIIb2 (n.12)
TR3 Ilc	TR27 Ilc	TR51 IIa	TR75 IIIa1 e IIIb2 (n.12)
TR4 Ilc	TR28 Ilc	TR52 IIa	TR76 IIIa1 e IIIb2 (n.12)
TR5 Ilc	TR29 IIIa1 e IIIb2 (n.1)	TR53 Ilc	TR77 IIIa1 e IIIb2 (n.12)
TR6 Ilc	TR30 IIIa, IIIa1, IIIb2 (n.1), IIIb3 (n.2)	TR54 Ilc	TR78 Ilb
TR7 Ilc	TR31 IIIa1 e IIIb2 (n.1)	TR55 Ilb	TR79 Ilb
TR8 Ilc	TR32 Ilb	TR56 Ilb	TR80 Ilb
TR9 Ilc	TR33 Ilb	TR57 Ilb	TR81 Ilb
TR10 Ilc	TR34 Ilb	TR58 Ilb	TR82 Ilc
TR11 Ilc	TR35 Ilb	TR59 Ilc	TR83 Ilc
TR12 Ilc	TR36 Ilb	TR60 Ilc	TR84 Ilc
TR13 Ilc	TR37 Ilb	TR61 Ilc	TR85 Ilc
TR14 Ilc	TR38 Ilb	TR62 Ilb e Ilc	TR86 Ilc
TR15 Ilc	TR39 Ilb	TR63 Ilc	TR87 IIa e Ilc
TR16 Ilc	TR40 Ilb	TR64 Ilb e Ilc	TR88 Ilc
TR17 Ilc	TR41 Ilb	TR65 Ilc	TR89 Ilc
TR18 Ilc	TR42 Ilb e Ilc	TR66 Ilc	TR90 Ilc
TR19 Ilc	TR43 Ilc	TR67 Ilb e Ilc	TR91 Ilc
TR20 Ilc	TR44 Ilb	TR68 Ilb	TR92 Ilc

TR21	Ilc	TR45	Ilb	TR69	IIIb3 (n.14)	TR93	Ilc
TR22	Ilc	TR46	Ilb	TR70	IIIb2.1 (n.11)	TR94	Ilc
TR23	Ilc	TR47	Ilb	TR71	IIIb2.1 (n.11)		
TR24	Ilc	TR48	Ilb	TR72	IIIb2.1 (n.11)		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

Le porzioni di territorio inserite in classe IIIa, sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, non possono essere impiegate per fini edificatori.

112 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Tutela, qualificazione e specializzazione del verde

Tutti i progetti predisposti per l'abilitazione di attività edilizie che comportino incrementi di SL e di SC in lotti dotati di spazio pertinenziale privato devono contenere la valutazione della quantità e qualità del verde esistente nell'area di proprietà oggetto di intervento e la previsione di "opere a verde" idonee a migliorare l'assetto vegetazionale.

Anche in presenza di interventi edilizi che inevitabilmente riducano la superficie inedificata, fermi restando gli obblighi relativi all'invarianza idraulica, come sanciti dall'articolo 53 , deve sempre ricercarsi un miglioramento della qualità e delle prestazioni ecologiche complessive del verde privato, attraverso la selezione delle più idonee specie arboree e arbustive e lo sviluppo di superfici vegetate pensili e verticali.

Nelle aree che si confrontano direttamente con spazi agricoli o riconosciuti dal PRG come di rilievo paesaggistico-ambientale (AP, AN e fascia di sensibilità paesaggistica dell'AVC), in sede di progettazione degli interventi edilizi deve essere sempre prevista la piantumazione di "siepi di mascheratura visiva", secondo i disposti di cui al comma 3 dell'articolo 71 . Qualora, anche a seguito di interventi di sostituzione edilizia, vi sia maggiore disponibilità di spazio, è incentivata (con adeguati abbattimenti dei contributi di costruzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 4 bis del DPR 380/2001 e dell'articolo 75 del REC) la formazione delle "aree verdi di margine" e la piantumazione delle "fasce vegetali di mediazione", in attuazione dei disposti di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .



LOTTE DI COMPLETAMENTO

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3 / E6.5]

113 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente aderenti ai tessuti urbani esistenti (individuate come zone C ex articolo 2 del DM 1444/1968), non incompatibili con la destinazione insediativa in relazione agli aspetti paesaggistici, idrogeologici e ambientali, agevolmente allacciabili alle OO.UU. esistenti, oppure funzionali a conseguire da parte del Comune la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali a cura dei soggetti attuatori privati.

113 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio delle aree in funzione prevalentemente residenziale, per soddisfare i fabbisogni insediativi con costi di soglia estremamente limitati, compattando la forma urbana, tanto nei tessuti maggiormente strutturati e densi quanto in quelli più radi e periferici, nel perseguimento di elevati standard di qualità paesaggistica, sicurezza idrogeologica, sostenibilità ambientale.

Definizione di una disciplina attuativa particolareggiata e differenziata per ogni singola area, tenendo conto del contesto urbano o periurbano in cui ciascuna di esse si inserisce, delle eventuali esigenze di adeguamento infrastrutturale, delle norme dettate dal PPR in relazione alla morfologia insediativa di riferimento o alle componenti paesaggistiche rilevanti, degli ulteriori vincoli che condizionano le possibilità di concreto utilizzo insediativo.

113 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale		d	direzionale	
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1) (2)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo, 4 comma 1 [art.4] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente
- (2) Solo in aree di classe acustica superiore alla II.
- (3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.86].

113 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Si rimanda a quanto dettagliato per ciascuna area al successivo comma 7 ("prescrizioni specifiche per le singole aree") del presente articolo, nel quale sono definiti:

- IT1: che esprime la capacità edificatoria attribuita di diritto all'area;
- IT2: che stabilisce la soglia massima di densità raggiungibile grazie all'atterraggio di capacità edificatoria esogena;
- IF: che stabilisce la densità comunque non superabile sull'area fondiaria (e quindi netta di viabilità e servizi pubblici);

- IC: che stabilisce la percentuale di superficie fondiaria occupabile dalle superfici coperte;
- H: che stabilisce l'altezza massima delle costruzioni.

113 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6 | salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	●	●		●	● (1)	● (2)	● (3) (4)	
PCC			-	-	-	-	● (3)	-
SUE	-	-		-	-			

Note:

- (1) Alle unità abitative autonome (in quanto non assoggettate al regime condominiale), una volta trascorsi 5 anni dall'agibilità, è consentito mediante INC l'ampliamento di mq 25 di SL e di SC. Gli edifici condominiali, qualora vengano progettati con una composizione architettonica che già prefiguri le future flessibilità dimensionali e funzionali dei singoli appartamenti, possono beneficiare degli ampliamenti di cui all'articolo 14, comma 2  nella misura massima del 20% della SL del fabbricato, una volta trascorsi 5 anni dall'agibilità, con divieto di creare nuove unità. Qualora invece i possibili incrementi non siano stati prefigurati dal progetto originario, saranno realizzabili nel limite massimo di mq 15 di SL e di SC per ciascun appartamento, sempre nel rispetto dei disposti dell'articolo 14 .
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** , è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinenziali.
- (3) Secondo indici, parametri e prescrizioni particolari di cui al comma 7.
- (4) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo.

113 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Il fabbisogno di standard, quantificato ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , deve essere soddisfatto con il reperimento delle aree per servizi, in prevalenza parcheggi pubblici, qualora tali dotazioni risultino necessarie per soddisfare carenze pregresse, siano adeguatamente accessibili dalla strada e non comportino significative alterazioni morfologiche del suolo o compromissione di elementi di pregio paesaggistico, con particolare riguardo alla vegetazione arborea e alle cortine murarie. I sedimi della viabilità indicata dal PRG come pubblica devono essere dismessi, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

113 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Area LC1 (Boschetto)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile. Il progetto deve essere esteso all'intero ambito di verde privato e alla porzione di area CM appartenente al medesimo complesso immobiliare, al fine di garantire il corretto inserimento del nuovo edificio.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 2 (Percorsi nei pressi della mandria), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC2 (Boschetto)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4  delle presenti NDA e alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino

alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine est dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

L'accesso carraio deve avvenire dalla prosecuzione della traversa est di Via San Francesco.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 2 (Percorsi nei pressi della mandria), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC3 (Boschetto)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dismissione dell'area a parcheggio **PK8** lungo Via Cene (per una superficie minima pari a 260 mq) secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **B** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

■ Area LC4 (Boschetto)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile. Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC5 (Betlemme)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4  delle presenti NDA, e alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo i margini est e sud dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

■ Area LC6 (Betlemme)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine nord dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 2 (Percorsi nei pressi della mandria), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC7 (Betlemme)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4  delle presenti NDA, alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

L'edificio, con accesso dalla traversa ovest di Via XXV Aprile, deve essere realizzato sulla porzione meridionale

del lotto, all'esterno della fascia di rispetto dalla stalla.

■ Area LC8 (Betlemme)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è attuabile subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4  delle presenti NDA, ed è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione dei sedimi dell'area **PK17** lungo Via Borghetto (per una superficie minima pari a 1.330 mq);
- dismissione dei sedimi dell'area **SV8** lungo Via Borghetto (per una superficie minima pari a 3.330 mq);
- realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC9 (Betlemme)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4  delle presenti NDA, alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo i margini sud e ovest dell'area, secondo quanto specificato ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 . Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC10 (Betlemme)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	-	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	---	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4  delle presenti NDA, alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 . Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC11 (Montegiove di Sopra)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- demolizione dei bassi fabbricati localizzati al margine sud-occidentale dell'area;
- realizzazione dismissione dell'area a parcheggio **PK18** lungo Via Sant'Isidoro, per una superficie minima pari a mq 530, corredata di filare alberato in progetto, secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **B** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della "fascia vegetale di mediazione" indicata in cartografia lungo il margine orientale dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

■ Area LC12 (Montegiove di Sopra)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dismissione dell'area a parcheggio **PK19** lungo Via Sant'Isidoro, per una superficie minima pari a mq 450 e secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 .

- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della “fascia vegetale di mediazione” indicata in cartografia lungo il margine orientale dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC13 (Montegiove di Sotto)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- completamento e dismissione dell'area a parcheggio **PK23** lungo Via Sant'Isidoro (per una superficie minima pari a mq 450) secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **B** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della “fascia vegetale di mediazione” indicata in cartografia lungo il margine occidentale dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC14 (Via Monte Grappa)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della “fascia vegetale ristretta di mediazione” indicata in cartografia lungo i margini ovest e sud, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 .

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía “VenTo” e Canale Cavour), 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC15 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	13,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dell'area a parcheggio **PK104** indicata in cartografia (secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 ) su sedime di proprietà comunale, che non concorre alla capacità edificatoria, con possibilità di scomputare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC16 (Chivasso)

L'intervento è soggetto a PCC. Si confermano le quantità edificatorie già definite dalla pianificazione esecutiva precedentemente approvata:

- SUL: 2.680 mq;
- H: 21,00 metri.

La convenzione deve prevedere la realizzazione dell'area a servizi **SV72**, il cui sedime è già stato dismesso al Comune.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre

a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC17 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	13,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dell'area a verde attrezzato **SV80** indicata in cartografia, su sedime di proprietà comunale, che non concorre alla capacità edificatoria;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC18 (Cappuccini)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK51** lungo Via Mazzè (per una superficie minima pari a mq 280 e secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 );
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- piantumazione di filare alberato sulla fascia di proprietà comunale in fregio a Via Mazzè (ex sedime ferroviario), secondo le specifiche di cui all'articolo 70 ;
- unico accesso veicolare all'area da realizzare in corrispondenza del parcheggio **PK51**.

■ Area LC19 (Riviera)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK105** indicata in cartografia nella porzione nord del lotto (per una superficie minima pari a mq 100) secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  delle presenti NDA;
- dismissione del sedime dell'area destinata a verde pubblico **SV70** indicata in cartografia nella porzione sud del lotto (per una superficie pari a mq 790);
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- allargamento e dismissione di Via Riviera, limitatamente al tratto gravante sul lotto di proprietà.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC20 (Riviera)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione della viabilità e della piazzola di manovra indicata in cartografia per consentire un adeguato accesso al lotto da Via Riviera;
- realizzazione e dismissione al Comune dell'allargamento della viabilità lungo il confine ovest dell'ambito;
- realizzazione e dismissione delle aree a parcheggio **PK108** e **PK109** indicate in cartografia (per una superficie minima complessiva pari a mq 560) secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema XX dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- dismissione dell'area **SV71** (per una superficie minima pari a mq 1.470) e realizzazione dell'impianto di forestazione urbana previsto, a parziale compensazione dell'intervento;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le

visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC21 (Rivera)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere la realizzazione dell'allargamento di Via Rivera e la dismissione al Comune del relativo sedime, limitatamente al tratto gravante sul lotto di proprietà.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC22a-b-c (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	-----------	----	------	---	---------

L'attuazione del sub-ambito "a" è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione (secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 ) dell'area a parcheggio **PK176** indicata in cartografia, su sedime di proprietà comunale, che non concorre alla capacità edificatoria;
- realizzazione di adeguato spazio esterno alla recinzione per consentire l'accesso al sub-ambito "b";
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile;

L'edificazione dei sub-ambiti "b" e "c" è ammessa con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC23 (Via Nuova)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,35 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione di una quinta vegetale di mitigazione lungo il confine est del lotto, secondo le specifiche di cui al comma 3 dell'articolo 71 .

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC24 (Torassi)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dismissione dell'area a parcheggio **PK30** lungo Via del Pellegrino (per una superficie minima pari a mq 130) secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **B** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC25 (Torassi)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dismissione dell'area a parcheggio **PK29** lungo Via del Pellegrino, per una superficie minima pari a mq 240 e corredata di filare alberato, secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **B** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;

- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile.

■ Area LC26 (Torassi)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,35 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4 delle presenti NDA, ed è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione dismissione dell'area a parcheggio **PK25** lungo Via del Pellegrino, per una superficie minima pari a mq 150 e corredata di filare alberato, secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 e allo schema **B** dell'Allegato **C** alle presenti NDA;
- cessione del sedime necessario all'allargamento della viabilità lungo il margine settentrionale dell'ambito;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo i margini ovest e sud, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC27 (Torassi)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4 delle presenti NDA, e alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

■ Area LC28 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,35 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC29 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di "adeguato accesso" come definito all'articolo 13, comma 4 delle presenti NDA, alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia vegetale ristretta di mediazione" indicata in cartografia lungo i margini nord e est dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76.

■ Area LC30 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,35 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione di una "fascia vegetale ristretta di mediazione" al margine ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC31 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione della viabilità privata di penetrazione da Via San Rocco, con piazzola terminale
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della “fascia vegetale di mediazione” indicata in cartografia lungo il margine nord e ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area LC32 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione di area a parcheggio **PK31** (per una superficie minima pari a mq 370) sul confine nord, (lungo Via San Rocco) secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 e allo schema **B** dell'Allegato **C** alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile.

■ Area LC33 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq	IF	0,25 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di “adeguato accesso” come definito all'articolo 13, comma 4 delle presenti NDA, e alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

■ Area LC34 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione di marciapiede lungo Via San Tommaso;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile;
- orientamento dei corpi di fabbrica in direzione est-ovest, coerentemente con l'impianto insediativo del tessuto urbano, con possibilità di edificare sul filo interno del marciapiede.

■ Area LC35 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla disponibilità di “adeguato accesso” come definito all'articolo 13, comma 4 delle presenti NDA, e alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

113 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Nel perseguire il corretto inserimento paesaggistico la progettazione dei nuovi edifici e insediamenti, pur nella varietà delle espressioni architettoniche, deve badare a che le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture siano in armonia tra loro e con l'intorno edificato. Quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti” approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come “a rischio archeologico” e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3: **LC2, LC3, LC4, LC22a/b, LC23, LC27, LC31, LC35.**

113|9| NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

LC1	IIc	LC11	IIb	LC21	IIa	LC29	IIc
LC2	IIc	LC12	IIb	LC22a	IIb	LC30	IIc
LC3	IIc	LC13	IIb	LC22b	IIb	LC31	IIc
LC4	IIc	LC14	IIb	LC22c	IIb	LC32	IIc
LC5	IIc	LC15	IIb	LC23	IIa	LC33	IIc
LC6	IIb	LC16	IIb	LC24	IIc	LC34	IIc
LC7	IIb	LC17	IIb	LC25	IIc	LC35	IIc
LC8	IIb e IIc	LC18	IIa	LC26	IIc		
LC9	IIb	LC19	IIa	LC27	IIc		
LC10	IIb	LC20	IIa	LC28	IIc		

113|10| NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** .

■ **Compensazione del consumo di suolo**

Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA. La precisazione quali-quantitativa delle opere di compensazione, ai sensi del comma 2.2, articolo 77 , è demandata alla verifica di assoggettabilità a VAS per gli interventi attuati con SUE, e a una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa degli interventi diretti. Negli interventi diretti convenzionati, l'esecuzione delle opere compensative deve essere prevista e garantita dalla convenzione; in quelli non convenzionati deve essere contemplata dal titolo abilitativo come condizione vincolante.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE I

TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

TITOLO III

INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE



INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3 / E6.4]

114 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree a prevalente destinazione terziario-commerciale, artigianale di servizio e di produzione, a basso impatto ambientale, con sporadica presenza di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche. Tranne alcuni insediamenti isolati in ambito extraurbano, per lo più adibiti a usi ricreativi e altri, prettamente commerciali, dislocati all'interno del centro urbano del capoluogo, i maggiori addensamenti sono localizzati lungo le tre vie di ingresso alla città, da Ovest, Nord ed Est, dove concorrono a determinare i caratteri scenici, per lo più scadenti, delle porte urbane.

114 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attività già esistenti, con definizione delle possibilità di ampliamento e opportunità insediativa per nuove attività compatibili.

Riqualficazione dei fronti edilizi e degli spazi prospicienti, con particolare riferimento agli ambiti di porta urbana, e con specifico riguardo alla qualità architettonica dei prospetti, dei piazzali e delle aree verdi.

114 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	● (4)
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	● (4)
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	●	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	● (4)
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	●	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	●	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	● (2)	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	●	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Esclusivamente per gli edifici residenziali già esistenti alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG; le residenze di custodia sono invece comprese nella destinazione d'uso dell'attività economica;
- (2) Esclusivamente per quanto concerne le attività già esistenti;
- (3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.5];
- (4) Limitatamente alle attività compatibili con la classe acustica, i livelli di rumore e ogni altro parametro normativamente prescritto per la fruizione dei servizi, da valutarsi a cura del Comune in sede progettuale.

114 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC	maggiore tra esistente	maggiore tra esistente	maggiore tra esistente	maggiore tra esistente
PCC	e 0,8 mq/mq	e 1,2 mq/mq	e 65%	e 12,00 m
SUE	(1)	(1)	(1)	(1)

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10.

114 | **5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6] salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	● (1)	●	-	●	● (2)	● (3)	● (4)	-
SUE								●

Note:

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC;
- (2) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 10% della SL e SC esistenti, in deroga a IT, IF e IC; sono comunque ammessi ampliamenti di 50 mq di SL e di SC per ogni azienda, anche se eccedenti il 10%;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V [art.], è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;
- (4) Attuabile con INC per l'espansione di aziende esistenti, salvo il ricorso a PCC per i casi previsti dalle prescrizioni specifiche o qualora debbano essere adeguate le opere di urbanizzazione. Il PCC o il SUE sono comunque obbligatori in caso di lottizzazione.

114 | **6 | STANDARD URBANISTICI****■ INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.], è monetizzata.

■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.]; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano esigue o già esistano nelle vicinanze altri parcheggi che possano adeguatamente soddisfare il nuovo fabbisogno.

114 | **7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI****■ Pertinenze residenziali.**

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con almeno una delle unità immobiliari adibite all'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di adozione preliminare della presente Variante generale di PRG.

■ Residenze non connesse alle attività economiche

Le tavole di Piano identificano con campitura blu alcuni edifici a destinazione residenziale che non risultano avere alcun legame funzionale con le attività economiche insediate.

Su tali edifici, e sulle relative aree di pertinenza, sono confermate le destinazioni regolarmente insediate alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG, e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, oltre all'ampliamento igienico funzionale e all'integrazione pertinenziale come disciplinati all'articolo 110, comma 5 [art.], per le aree TM. È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse per la zona.

114 | **8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA**

Il PRGC persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti e la eventuale riambientazione di quelli esistenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree IT devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e con particolare riferimento a quelli ubicati in corrispondenza delle porte urbane, per i quali è indispensabile che gli edifici e gli spazi esterni più deturpanti siano riqualificati in occasione di interventi di ristrutturazione; a tal fine si richiamano quale utile supporto per una corretta progettazione gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati

con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010, con particolare riguardo ai numerosi esempi in essi contenuti relativi agli insediamenti commerciali e artigianali.

■ Verde di mitigazione e integrazione paesaggistico-ambientale

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

In sede di progetto definitivo delle volumetrie edilizie deve essere valutata l'opportunità di prevedere soluzioni quali tetti e pareti verdi, al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi terziario-commerciali e favorire al contempo importanti funzioni ambientali e bioclimatiche.

Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'articolo 68 [A](#), e delle eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio riportate qui di seguito, in relazione agli ambiti insediativi omogenei presenti sul territorio, per una migliore integrazione dei grandi complessi commerciali nel tessuto urbano o per mitigare le situazioni più dequalificanti nei contesti periferici.

Nelle aree che si confrontano direttamente con spazi agricoli o riconosciuti dal PRG come di rilievo paesaggistico-ambientale (AP, AN e fascia di sensibilità paesaggistica dell'AVC), in sede di progettazione degli interventi edilizi deve essere sempre prevista la piantumazione delle "fasce vegetali di mediazione", secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 [A](#).

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 [A](#): IT1, IT3, IT8, IT9, IT10, IT11, IT14, IT16, IT19, IT20, IT21, IT22, IT24.

114 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** [A](#), alle indicazioni degli **Elaborati GA** [A](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** [A](#).

■ Classi di pericolosità delle singole aree

IT1	IIc	IT8	IIla1 e IIlb2 (n.12)	IT15	IIa	IT22	IIa
IT2	IIb e IIc	IT9	IIlb2 (n.12)	IT16	IIa	IT23	IIa
IT3	IIa e IIc	IT10	IIlb2 (n.12)	IT17	IIa	IT24	IIa
IT4	IIb	IT11	IIlb2 (n.12)	IT18	IIa	IT25	IIc
IT5	IIb	IT12	IIlb2.1 (n.10)	IT19	IIa e IIb		
IT6	IIa	IT13	IIb	IT20	IIa		
IT7	IIlb2.1 (n.11)	IT14	IIa e IIb	IT21	IIa		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIlb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 [A](#). Le porzioni di territorio inserite in classe IIla, sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, non possono essere impiegate per fini edificatori.

114 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** [A](#).

■ Mitigazione delle isole di calore

I progetti edilizi, anche in occasione di ristrutturazioni o ampliamenti, devono prevedere l'attuazione di interventi utili a limitare gli effetti del surriscaldamento estivo, tramite l'impianto di alberi d'alto fusto, la formazione di superfici verdi orizzontali o verticali, l'impiego di materiali per il rivestimento e la copertura degli edifici o per la pavimentazione delle aree esterne caratterizzati da elevati valori di albedo che consentano la riduzione della frazione di calore assorbito.

Si richiamano nel merito i disposti di cui all'articolo 61 [A](#) delle presenti NDA.



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.3 / E6.4]

115 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree in gran parte edificate a prevalente destinazione produttiva, artigianale e industriale, con sporadica presenza di attività a carattere terziario e di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche.

Tali ambiti sono collocati principalmente entro il plesso industriale "CHIND" – "PICH", complessivamente riconosciuto dal PTC2 come "ambito produttivo di 1° livello".

115 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti con possibilità di completamento ed eventuale inserimento di nuove unità produttive.

Miglioramento dell'integrazione infrastrutturale, paesaggistica e ambientale degli insediamenti, avendo cura in particolare di migliorarne la funzionalità, mitigarne gli impatti sulle vicine aree urbane e nei confronti del territorio rurale circostante.

115 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	● (4)
p	attività artigianali/produzione		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	●	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	●	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	●	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	●	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (2)	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	●	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Esclusivamente per gli edifici residenziali già esistenti alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG; le residenze di custodia sono invece comprese nella destinazione d'uso dell'attività economica;

(2) Ad eccezione delle aree IP17, IP19, IP20, IP21 e IP23;

(3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 art.5;

(4) Limitatamente alla formazione professionale che necessita di essere svolta in ambito aziendale.

115 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC	maggiore tra esistente	maggiore tra esistente	maggiore tra esistente	maggiore tra esistente
PCC	e 0,8 mq/mq	e 1,0 mq/mq	e 60%	e 16,00 m
SUE	(1)	(1)	(1)	(1)

Note:

(1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10.

115 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	● (1)	●	●	●	● (2)	● (3)	● (4)	-
SUE								●

Note:

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC;
- (2) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 10% della SL e SC esistenti, in deroga a IT, IF e IC; sono comunque ammessi ampliamenti di 50 mq di SL e di SC per ogni azienda, anche se eccedenti il 10%;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V**  è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;
- (4) Attuabile con INC per l'espansione di aziende esistenti o per l'edificazione su lotti già urbanizzati, salvo il ricorso a PCC per i casi previsti dalle prescrizioni specifiche o qualora debbano essere adeguate le opere di urbanizzazione. Il PCC o il SUE sono comunque obbligatori in caso di lottizzazione.

115 | 6 | STANDARD URBANISTICI**■ INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , è monetizzata.

■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 ; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano esigue o già esistano nelle vicinanze altri parcheggi che possano adeguatamente soddisfare il nuovo fabbisogno.

115 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Attività "Seveso" e "Sottosoglia Seveso": ambiti di insediamento**

L'insediamento di nuove attività classificabili come "Seveso" (ovvero soggette all'applicazione del DLGS 105/2015) o "Sottosoglia Seveso" (ai sensi dell'articolo 19 della Variante Seveso al PTC) è ammesso esclusivamente entro le aree **IP2, IP5, IP3a-b-c, IP4, IP6, IP7, IP8, IP9a-b, IP10, IP11, IP12, IP13a-b, IP14, IP15 e IP16**, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità stabilite dall'articolo 66  ("Gestione del rischio di incidente industriale"), e alle seguenti condizioni:

► Vincoli per l'insediamento di attività "Seveso"

- È ammesso l'insediamento di attività alle quali sia attribuito il **rischio di eventi incidentali di tipo energetico o tossico** esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune, conseguente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (articolo 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al DM 9/5/2001;
- È ammesso l'insediamento di attività alle quali sia attribuito il **rischio di eventi incidentali a ricaduta ambientale** esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune, conseguente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (articolo 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al DM 9/5/2001, con specifico approfondimento della tipologia di ricaduta ambientale e delle misure di prevenzione adottate;
- Qualora risultino ammesse "attività Seveso" alle quali sia attribuito il **rischio di eventi incidentali di tipo energetico**, l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001, deve avere dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili (LREV), aumentata di 100 metri. Ove più cautelativo, l'area di esclusione deve coincidere con l'ambito che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200 metri oltre il confine dello stabilimento stesso;
- Qualora risultino ammesse "attività Seveso" alle quali sia attribuito il **rischio di eventi incidentali di tipo tossico**, l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001, deve avere dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili (LIRR), aumentata di 200m. Ove più cautelativo l'area di esclusione deve coincidere con l'ambito che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300 metri oltre il confine dello stabilimento stesso;
- La localizzazione di stabilimenti nuovi deve essere conforme ai dettami dell'articolo 10.4.1 del PTC;

- Non è in nessun caso ammesso l'insediamento di attività Seveso alle quali sia attribuito il **rischio di eventi a ricaduta ambientale** nelle aree a vulnerabilità ambientale determinata dalla soggiacenza della falda inferiore a 3 metri;
- In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001.
- **Vincoli per l'insediamento di attività "Sottosoglia Seveso"**
- Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che rientrano nel campo di applicazione dell'articolo 19 della Variante Seveso al PTC, ossia quelle attività che prevedono la detenzione o l'impiego in quantità pari o superiori al 20% della quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui al DLGS 105/2015, delle sostanze pericolose definite dall'Allegato 1, Parti 1 e 2 del decreto medesimo, qui di seguito richiamate:
 - a) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: "H330", "H331", nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" che presentino l'informazione supplementare sul pericolo "EUH029";
 - b) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015 nelle categorie "P3b" o "P5c";
 - c) prodotti petroliferi e combustibili alternativi come definiti dalla Parte 2 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015;
 - d) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1 dell'Allegato 1 al DLGS 105/2015;
- Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categoria a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200 metri dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001;
- Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001;
- Nel caso di richiesta di insediamento di "stabilimenti sottosoglia" delle categorie c) e d) sopra riportate, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista appartenente all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante di Adeguamento del PTCP al DM 9/5/2001;
- In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001.

■ **Permesso convenzionato**

Il Comune può assoggettare a permesso convenzionato gli interventi ritenuti più complessi o quelli di maggiore impatto sui contesti circostanti o sui sistemi infrastrutturali, in modo da stabilire un maggiore controllo sulla qualità degli interventi nella fase operativa, e fissare eventuali obblighi di natura compensativa.

■ **Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata anche comprensivi di aree a diversa classificazione urbanistica. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie.

■ **Residenze non connesse alle attività economiche**



Le tavole di Piano identificano con campitura blu alcuni edifici a destinazione residenziale che non risultano avere alcun legame funzionale con le attività economiche insediate.

Su tali edifici, e sulle relative aree di pertinenza, sono confermate le destinazioni regolarmente insediate alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG, e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, oltre all'ampliamento igienico funzionale e all'integrazione pertinenziale come disciplinati all'articolo 110, comma 5 , per le aree TM. È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse per la zona.

■ **Pertinenze residenziali**

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa,

subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con almeno una delle unità immobiliari adibite all'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG.

■ Impianti e strutture eccedenti l'altezza massima

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i limiti di cui al precedente comma 4 può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, anche facendo ricorso agli interventi di mitigazione di cui al successivo comma 8. In ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco dai confini di proprietà pari alla loro altezza ridotta di 5 metri, salvo diverso accordo con il confinante.

■ Aree in corso di completamento in attuazione di SUE e interventi edificatori ai sensi del PRG previgente

Le aree per le quali sono già stati depositati e/o approvati i SUE alla data di adozione del presente progetto preliminare di variante generale in attuazione del PRG previgente sono rappresentate in cartografia con apposita perimetrazione e con l'impronta planimetrica tratteggiata delle costruzioni e delle infrastrutture realizzande. Per dar corso all'attuazione di tali interventi è garantita l'ultrattività delle norme del PRG previgente.

In ogni caso, dopo la scadenza delle convenzioni trovano applicazione le norme del PRG vigente, per quanto concerne i disposti dei commi 5, 8, 9 e 10, mentre si mantengono come indici e parametri di cui al comma 4 e come valore quantitativo delle aree per standard quelli previsti dal SUE approvato.

115 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Aree IP1, IP3b, IP7, IP8, IP9b e IP13b

Gli interventi di trasformazione sulle aree in elenco sono vincolati alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale, secondo i disposti di cui al successivo comma 10.

■ Area IP1

L'attuazione dell'ambito è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- ampliamento (per il tratto di competenza al perimetro di PCC) di Via Bellavista, lungo i confini ovest, nord e est dell'ambito, e impianto del viale alberato indicato in cartografia;
- realizzazione e dismissione dell'area SE1, per una superficie minima pari a 1.170 mq.

L'intervento è vincolato alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale, nei termini stabiliti al successivo comma 10.

■ Area IP22

L'attività esistente è confermata, ma alla sua dismissione non può essere sostituita da altra tipologia di azienda classificabile come "Seveso" o "Sottosoglia Seveso".

La porzione dell'area ricadente in classe IIIa1, al margine settentrionale dell'ambito, è inedificabile e può essere adibita esclusivamente a piazzale per la manovra degli automezzi e per lo stoccaggio di materiali e merci in condizioni di sicurezza.

■ Area IP23

L'attività esistente è confermata, ma alla sua dismissione non può essere sostituita da altra tipologia di azienda classificabile come "Seveso" o "Sottosoglia Seveso"; in relazione alla collocazione dell'area, interna alla fascia B del Torrente Malone, si richiamano inoltre, per quanto applicabili, le norme di attuazione del PAI, con particolare riferimento all'articolo 38 ter.

115 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli interventi di completamento all'interno degli ambiti produttivi attuati a seguito di pianificazione urbanistica esecutiva devono concorrere a completare le opere di qualificazione e mitigazione paesaggistica previste dai SUE, ponendo particolare attenzione al verde delle aree per servizi, dei filari alberati lungo i viali interni e delle fasce di vegetazione naturaliforme lungo il confine con le aree agricole, secondo quanto prescritto anche al comma 10. A tal fine si richiamano quale utile supporto per una corretta progettazione gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010, con particolare riguardo ai numerosi esempi in essi contenuti relativi agli insediamenti commerciali e artigianali.

Nelle aree IP18 e IP20, in occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia deve provvedersi a mitigare gli impatti visivi di edifici e aree esterne percepibili dalla viabilità pubblica.

La fascia alberata prevista sul margine nord dell'area IP16 deve essere realizzata dalle aziende proprietarie dei

relativi terreni in occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia; l'impianto degli alberi può anche essere effettuato sull'area agricola adiacente qualora fosse incompatibile con le esigenze di utilizzo dell'area produttiva.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **IP5, IP6, IP16, IP23.**

115 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

IP1	IIc	IP6	IIc	IP12	IIb	IP18	IIc
IP2	IIc	IP7	IIb	IP13a	IIb e IIc	IP19	IIa
IP3a	IIc	IP8	IIb e IIc	IP13b	IIb e IIc	IP20	IIb
IP3b	IIc	IP9a	IIb	IP14	IIb	IP21	IIla1 e IIb
IP3c	IIb e IIc	IP9b	IIb	IP15	IIb	IP22	IIla1, IIlb2 (n.8) e IIlb3 (n.7)
IP4	IIb e IIc	IP10	IIb	IP16	IIc	IP23	IIla1 e IIlb3 (n.14)
IP5	IIc	IP11	IIb	IP17	IIb		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 . Le porzioni di territorio inserite in classe IIa, sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, non possono essere impiegate per fini edificatori.

115 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV**  e le "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR n.30-11858 del 28/7/2009.

■ Verde di mitigazione e integrazione ambientale

Tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree IP devono concorrere alla mitigazione degli impatti ambientali, soprattutto di quelli determinati dalle attività produttive a carico degli adiacenti territori agricoli.

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti.

Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'articolo 68 delle presenti NDA.

■ Mutamento di attività produttiva

Nelle aree adiacenti alle aree degli insediamenti abitativi (**IP17, IP19, IP20, IP21 e IP23**), non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti in relazione ai problemi di inquinamento acustico ed atmosferico.

■ Siti in bonifica: area **IP23**

Il dataset dei siti censiti nell'Anagrafe Regionale Siti Contaminati (ASCO) registra, a dicembre 2024, la presenza di un sito contaminato, così identificato e caratterizzato:

- Id sito: 751 / codice Regionale: 01-00751 / codice Provinciale: TO-00108.
- Cause: presenza di sostanze inquinanti dovuta a cattiva gestione di impianti o strutture.
- Matrici interessate: acque sotterranee / sottosuolo.
- Interventi: bonifica e ripristino ambientale con misure di sicurezza / messa in sicurezza operativa.

Stato del procedimento: attivo.

Il sito è indicato con il simbolo  sulla cartografia di PRGC, localizzato secondo le coordinate geografiche fornite dal dataset.

L'attuazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi ai commi precedenti del presente articolo, oltre che alla verifica degli eventuali aggiornamenti dei dati riportati nel catalogo ASCO, è inderogabilmente subordinata all'applicazione dei disposti della **Parte IV, Titolo V del DLGS 152/2006**, e a quanto prescritto ai **commi 2 e 3 dell'articolo 58** .

■ Minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici

Nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 37  delle presenti NDA, la progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve perseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati da infrastrutture elettriche a bassa frequenza (50 Hz), quali elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione, in conformità alle normative nazionali vigenti (L. 36/2001, DPCM 8 luglio 2003) e alle linee guida regionali.

La collocazione di tali infrastrutture deve avvenire con riguardo ai seguenti criteri:

- presenza sulle aree limitrofe di edifici e/o spazi sensibili (scuole, ospedali, residenze, parchi pubblici);
- adozione di soluzioni progettuali che riducano la permanenza prolungata in prossimità delle sorgenti indoor (es: cabine di trasformazione, quadri elettrici, ecc.);

Devono inoltre, ove possibile, essere messe in atto (anche in forma integrata) le seguenti soluzioni:

- interrimento delle linee di trasporto dell'energia;
- previsione (in funzione del principio di precauzione) di distanze minime superiori ai limiti normativi, soprattutto in presenza di ricettori sensibili;
- utilizzo di schermature negli spazi indoor destinati a occupazione prolungata nel tempo, adiacenti a significative sorgenti di campo magnetico.

■ Compensazione del consumo di suolo

Gli interventi di trasformazione sulle aree **IP1**, **IP3b**, **IP7**, **IP8**, **IP9b** e **IP13b**, sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA.

La precisazione quali-quantitativa delle opere di compensazione, ai sensi del comma 2.2, articolo 77 , è demandata alla verifica di assoggettabilità a VAS per gli interventi attuati con SUE e a una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa degli interventi diretti.

Negli interventi convenzionati, l'esecuzione delle opere compensative deve essere prevista e garantita dalla convenzione; in quelli non convenzionati deve essere contemplata dal titolo abilitativo come condizione vincolante.



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI

[ELAB. E5.n / E6.2 / E6.3 / E6.4]

116 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aziende prevalentemente artigianali distribuite sul territorio in localizzazioni isolate o comunque al di fuori delle zone industriali, per lo più in ambito agricolo e talora in prossimità degli insediamenti residenziali. Salvo poche eccezioni i fabbricati e le aree esterne costituiscono un fattore di degrado percettivo per i tessuti delle borgate e, ancor più, per il paesaggio rurale.

Il fatto che le attività potenzialmente più moleste siano abbastanza isolate nella campagna, limita quantomeno gli altri impatti ambientali a carico dei centri abitati.

116 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti, con possibilità di minimi ampliamenti funzionali indispensabili al rispetto delle norme di settore per la prosecuzione dell'operatività aziendale e di maggiori incrementi dimensionali subordinati alla mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali sui contesti residenziali e agricoli.

116 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	● (3)
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	● (3)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	● (4)
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	● (4)
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	●	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	● (4)
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	●	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	● (4)
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	●	s5	sport e fruizione del verde	● (4)
p2	a basso impatto ambientale	●	s6	mobilità	● (5)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (1)	s7	supporto alle attività economiche	● (5)
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (5)
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	● (4)
c2	all'ingrosso	●	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Solo ove già esistente;
- (2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 art.;
- (3) Ammessa in caso di riconversione funzionale estesa all'intera area; per l'attività di allevamento o comunque detenzione di animali si richiama il rispetto delle distanze stabilite per le aree AN all'articolo 125 art.;
- (4) Ammessi in caso di riconversione funzionale estesa all'intera area, subordinatamente alla completa riqualificazione del sito secondo i disposti dei commi 8 e 1;
- (5) Ammessi in quanto complementari e funzionali a alle attività economiche insediate o in caso di riconversione funzionale estesa all'intera area, subordinatamente, in tal caso, alla completa riqualificazione del sito.

116 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				
PCC	maggiore tra esistente e 0,25 mq/mq (1)	maggiore tra esistente e 0,30 mq/mq (1)	maggiore tra esistente e 25% (1)	maggiore tra esistente e m 9,00 (1)
SUE				

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10 (si evidenzia l'inedificabilità dell'area IM11b).

116 | **5** | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	●	●		● (1)	● (2)	● (3)	-	
PCC	-	-	-	● (1)	-	-	● (4)	-
SUE	-	-	-	-	-	-	-	-

Note:

- (1) Con INC è ammessa la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione per la prosecuzione dell'attività in atto; gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziali, e quelli comportanti il cambio di attività sono subordinati a PCC, la cui convenzione deve prevedere la completa riqualificazione del sito secondo i disposti dei commi 8 e 10 e l'eventuale cessione o monetizzazione delle aree per standard;
- (2) Per imprescindibili esigenze di funzionalità aziendale, sicurezza dei lavoratori o tutela ambientale è consentito l'ampliamento a tantum pari al 10% della SL e della SC esistenti, fino a un massimo di 100 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a IF e IC;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** [art.], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, ove compatibili con le prescrizioni geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati, nel rispetto di IC=25%;
 - tettorie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 100 di SC per ogni azienda;
 - strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini;
- (4) Nuove costruzioni e ampliamenti eccedenti quelli di cui alle precedenti note (3) e (4) sono ammissibili nell'ambito di progetti finalizzati alla complessiva riduzione degli impatti determinati dall'azienda o alla sua riconversione ad attività maggiormente compatibili con il contesto, per tipologia e modalità di lavorazione; tali interventi sono comunque subordinatamente a PCC, la cui convenzione deve prevedere la completa riqualificazione del sito secondo i disposti dei commi 8 e 10 e l'eventuale cessione o monetizzazione delle aree per standard.

116 | **6** | STANDARD URBANISTICI■ **INC**

La dotazione di aree standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 [art.], deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.

■ **PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.]; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

116 | **7.1** | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI■ **Residenze non connesse alle attività economiche**

Le tavole di Piano identificano con campitura blu alcuni edifici a destinazione residenziale che non risultano avere alcun legame funzionale con le attività economiche insediate.

Su tali edifici, e sulle relative aree di pertinenza, sono confermate le destinazioni regolarmente insediate alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG, e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, oltre all'ampliamento igienico funzionale e all'integrazione pertinenziale come disciplinati all'articolo 110, comma 5 [art.], per le aree TM. È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse per la zona.

■ **Pertinenze residenziali.**

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con almeno una delle unità

immobiliari adibite all'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4. Con INC è possibile ricavare l'unità abitativa all'interno dei fabbricati esistenti, senza incrementi di SL e SC, mentre, qualora venga realizzata con nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, deve essere abilitata con PCC, in ottemperanza delle prescrizioni dei commi 5, 6, 8 e 10.

Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG.

116 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area IM11b

L'area è priva di capacità edificatoria e può essere utilizzata esclusivamente con funzioni di parcheggio degli automezzi a servizio dell'attività di autotrasporto localizzata sull'area IM11a, subordinatamente all'assunzione di un atto di impegno alla completa rinaturalizzazione in caso di cessazione dell'attività di autotrasporto.

Si richiamano le norme di tutela delle strutture vegetali esistenti, sia quali mitigazione ambientale e paesaggistica del parcheggio, sia per quanto disposto all'articolo 138, comma 8 delle presenti NDA relativamente alla porta urbana pu11.

116 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli interventi di ristrutturazione finalizzati al cambio della tipologia di attività economica (anche senza mutamento di destinazione d'uso) e quelli di nuova costruzione eccedenti l'ampliamento funzionale e l'integrazione pertinenziale sono subordinati alla riqualificazione edilizia e paesaggistica dell'intero stabilimento, con particolare riguardo all'immagine dei fabbricati e al decoro dei piazzali. A tal fine si richiamano quale utile supporto per una corretta progettazione gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010, che contengono numerosi esempi relativi agli insediamenti produttivi. Ove la riqualificazione di edifici e spazi esterni non possa raggiungere in misura soddisfacente gli obiettivi di compatibilizzazione paesaggistica, in relazione alla tipologia di impianti e di ciclo produttivo, deve essere realizzata sul perimetro dello stabilimento una cortina vegetale perimetrale per la mitigazione degli impatti visivi degli impianti e degli stoccaggi all'aperto esposti alla pubblica vista, secondo i disposti dell'articolo 71 e le specifiche di cui all'Allegato A1.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3: IM1, IM3, IM4.

116 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III, alle indicazioni degli Elaborati GA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

IM1	IIc	IM5	IIb e IIc	IM9	IIb	IM12	IIc
IM2	IIc	IM6	IIb	IM10	IIc	IM13	IIb e IIc
IM3	IIb e IIc	IM7	IIb	IM11a	IIc	IM14	IIb
IM4	IIb e IIc	IM8	IIb	IM11b	IIc		

116 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV.

■ Mutamento di attività produttiva

Con riguardo alle problematiche ambientali, nelle aree adiacenti alle aree degli insediamenti abitativi, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti in relazione ai problemi di inquinamento acustico ed atmosferico, anche derivanti da eventuali incrementi di traffico veicolare.



ARTICOLO 117



ATTIVITÀ RICREATIVE PRIVATE

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.4]

117 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree per attività ricreative private ubicate prevalentemente in contesti extraurbani, con la sola eccezione del circolo sportivo in centro urbano.

117 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attività di servizio esistenti, con previsione degli interventi necessari al loro sviluppo e al miglioramento della loro integrazione paesaggistica e ambientale.

117 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	● (3)
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	● (3)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	●	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produttive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	● (4)
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (4)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	● (4)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Esclusivamente per unità abitative di custodia;
 (2) Limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande;
 (3) Limitatamente alle aree dei maneggi;
 (4) Nei limiti consentiti dalle norme del Piano d'Area e dalle Misure di conservazione sito-specifiche del SIC per le aree interessate da tali vincoli.

117 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				maggiore tra esistente e 7,50
PCC	-	esistente (1)	esistente (1)	(1) (2)
SUE				

Note:

- (1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia, nei termini e nei limiti di cui al comma 7;
 (2) In caso di integrale demolizione con ricostruzione a diversa sagoma deve essere rispettata l'H massima di m 7,50 con il limite di m 9,00 al punto più alto della copertura.

117 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	●	●	●	●	● (1)	● (2)		
PCC							-	-
SUE	-	-	-	-	-	-		

Note:

- (1) L'ampliamento è concedibile una tantum con INC per l'incremento del 25% della SL e della SC esistenti;

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V**, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinentziali:

- fabbricati interrati, ove consentiti dalle norme geologiche;
- tettoie e bassi fabbricati fino al 30% della Sc esistente, con mq 30 di Sc comunque concessi per ogni unità abitativa;
- interventi pertinentziali.

117 | 6 | STANDARD URBANISTICI

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3, può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

117 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ **Aree comprese nel Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po**

L'esecuzione degli interventi edilizi di cui al comma 5 è subordinata alla compatibilità con le norme del Piano d'Area e dalle Misure di conservazione sito-specifiche del SIC.

117 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ **Rischio archeologico**

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico", e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3: **RP3**.

■ **Complessi edilizi costituenti matrice architettonica e paesaggistica in ambito rurale**



Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRG e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** quali componenti SS34 di cui all'articolo 25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico (ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili), con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche. Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinentziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture. Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, con riguardo anche alle altre volumetrie che compongono i complessi rurali e costituiscono cornice degli edifici in oggetto:

- il manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia";
- i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino.

117 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III**, alle indicazioni degli **Elaborati GA** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB**.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

RP1 IIc	RP3 IIIa e IIIa1	RP4 IIb e IIc	RP5 IIIa1
RP2 IIb			

117 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .



ARTICOLO 118



IMPIANTI PER LAVORAZIONE INERTI

[ELAB. E5.2]

118 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Area nella quale è insediato un impianto di lavorazione e stoccaggio di materiali inerti tra la sponda destra del Rio Palazzolo e la sinistra del Torrente Orco, in fascia A e B del medesimo.

118 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attività e delle consistenze edilizie esistenti, tenendo conto delle esigenze connesse alle loro possibili evoluzioni, con particolare riguardo alla mitigazione degli attuali impatti paesaggistici e ambientali e alle modalità di riconfigurazione morfologica e rinaturazione delle aree ad avvenuta cessazione dell'attività.

118 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	● (2)
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	● (2)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (2)
p2	a basso impatto ambientale	● (1)	s6	mobilità	-
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (1)	s7	supporto alle attività economiche	● (2)
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (2)
c1	al dettaglio	-	s9	qualità e sicurezza del territorio	● (2)
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Limitatamente alla prosecuzione delle attività regolarmente autorizzate e a quelle ulteriormente autorizzabili, in base alla normativa di settore, per la lavorazione degli inerti e operazioni connesse;
- (2) Limitatamente agli usi compatibili con la pericolosità idraulica del sito.

118 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				
PCC	esistente (1)	esistente (1)	esistente (1)	esistente (1)
SUE				

Note:

- (1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10.

118 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	● (1)	●	-	● (2)	● (2)	● (2)	● (2)	-
SUE								

Note:

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC, con le norme per la sicurezza idraulico-geologica e in particolare con le Norme di Attuazione del PAI.
- (2) Interventi modificativi delle strutture impiantistiche ed edilizie esistenti sono ammissibili, ai sensi dell'articolo 39,

comma 4, lettera c) delle NDA del PAI, solo per quanto strettamente necessario al rispetto della legislazione in vigore per la funzionalità aziendale, la sicurezza dei lavoratori o la tutela ambientale.

118 | **6** | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

118 | **7** | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Alla cessazione dell'attività esistente è prevista la realizzazione di un'oasi naturalistica perifluviale, con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali degli ambienti umidi; il progetto di tale riqualificazione, qualora sia proposto su iniziativa privata, dev'essere supportato da una convenzione con il Comune, concernente sia le opere previste per la sua attuazione e fruizione, sia i termini di accesso al pubblico per finalità didattiche e ricreative rivolte soprattutto ai ragazzi in età scolare.

La riqualificazione ambientale deve essere coordinata con il **progetto esecutivo degli interventi di compensazione** di cui all'articolo 77 ; in particolare, l'intervento deve contemplare le seguenti azioni:

- rimozione e smaltimento di tutte le superfici di impermeabilizzazione e dei manufatti esistenti sulla proprietà, ivi comprese eventuali strutture di recinzione perimetrali non permeabili alla microfauna;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – qualora necessario – attuazione degli opportuni interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti di cui all'articolo 6 della LR 42/2000 e all'articolo 242 del DLGS 152/2006;
- previa analisi delle specie vegetali esistenti sull'area, definizione degli eventualmente necessari interventi di eradicazione delle specie infestanti, nel rispetto dei disposti di cui all'Allegato A2  alle presenti NDA;
- realizzazione di un sistema di aree umide, anche mediante la riconfigurazione morfologica e vegetazionale delle sponde degli specchi d'acqua, in raccordo funzionale con il corpo idrico del torrente Orco e con le aree boscate limitrofe.

La realizzazione di eventuali strutture indispensabili alla fruizione dell'area è subordinata all'assenso delle autorità idrauliche competenti e la fruizione pubblica del sito, in considerazione della sua pericolosità idraulica, deve essere coordinata con il Piano di Protezione Civile.

118 | **8** | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Poiché il sito rientra interamente nella "zona fluviale interna", ai sensi dell'articolo 14, comma 11 delle NDA del PPR si prescrive che la gestione dell'attività in corso garantisca la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni

118 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

L'area, ricompresa per la maggior parte in fascia B del Torrente Orco e per la restante porzione in fascia A, è interamente ascritta alla classe di pericolosità IIIa. Si rinvia ai disposti della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** .

118 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** .

■ Mitigazioni ambientali e paesaggistiche delle attività in atto

Al fine di mitigare gli impatti sotto il profilo visivo e le problematiche relative alla dispersione in aria delle polveri, contestualmente allo svolgersi dell'attività devono essere effettuati interventi di riordino e recupero delle aree marginali (utilizzando per gli eventuali interventi di piantumazione e rinfoltimento della vegetazione esistente le essenze di cui alle classi "rr" e "ce" dell'Allegato A1 ) , con particolare attenzione alla percezione visiva degli ambiti produttivi dalla viabilità.

■ Modalità di rinaturazione dei siti

A seguito della cessazione delle attività in atto, fatti salvi gli eventuali obblighi di recupero ambientale contemplati dalle autorizzazioni, la rinaturazione dei siti (così come definita alle prescrizioni specifiche di cui al comma 7), concernente la rimodellazione del suolo e la sua restituzione all'utilizzo agricolo o naturale, può essere attuata in

accordo con soggetti tenuti all'esecuzione di opere compensative ambientali.

Gli eventuali interventi di piantumazione devono essere eseguiti in conformità ai contenuti dell'Allegato A1  alle presenti norme, che specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi; per le opere di piantumazione di cui al presente articolo deve essere fatto riferimento alla finalità "rr", "fr" e "ce".

Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo; è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022.

PARTE SECONDA NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE II AMBITI DI TRASFORMAZIONE



AMBITI DI RIGENERAZIONE

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3]

119|1| CARATTERIZZAZIONE

Ambiti edificati caratterizzati da un alto grado di defunionalizzazione e sottoutilizzo, oltre che da deboli rapporti di connessione con l'immediato intorno territoriale e insediativo, e con la città nel suo complesso. Spesso costituiscono elementi di discontinuità e frattura percettiva del quadro paesaggistico dell'urbanizzato, presentando volumi fuori scala e caratteristiche tipologico-architettoniche disomogenee rispetto al contesto.

119|2| FINALITÀ DEL PRG

Riconfigurazione e riconnessione urbana degli ambiti interni ai centri abitati e riqualificazione ambientale di quelli extraurbani, definendo per ciascuno di essi le più opportune prospettive di trasformazione, in base alle consistenze edilizie esistenti, alla qualità architettonica del patrimonio edilizio, alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, alle esigenze del contesto circostante o a quelle più generali della città, secondo le seguenti linee di indirizzo:

- rafforzamento delle connessioni funzionali con l'intorno urbano, in modo particolare per quanto riguarda la viabilità e le aree per servizi;
- diradamento, ove possibile, dei tessuti più congestionati, attraverso la loro sostituzione con strutture insediative più ariose e permeabili;
- recupero e valorizzazione degli edifici e degli ambienti urbani di importanza architettonica, storica, testimoniale o identitaria;
- miglioramento delle condizioni ambientali, attraverso eventuali opere di bonifica, di deimpermeabilizzazione, di mitigazione delle "isole di calore", di incremento della superficie a verde di arredo e di fruizione;
- rimozione (o mitigazione) degli elementi costituenti motivo di degrado del contesto urbano e della sua complessiva percezione.

119|3| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Nelle more degli interventi previsti per la rigenerazione è sempre consentito utilizzare gli immobili in continuità con la destinazione d'uso in atto, come accertata ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999. Per i mutamenti di destinazione d'uso si rinvia alle prescrizioni attuative particolari dettate per ciascuna area al comma 7.

119|4| INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Per la prosecuzione degli usi in atto sono confermate le consistenze edilizie esistenti, senza possibilità di ampliamento. Il dimensionamento previsto per la rigenerazione delle singole aree è stabilito dalle prescrizioni attuative particolari del comma 7.

119|5| INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Per la prosecuzione degli usi in atto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, eventualmente con demolizioni ma senza ricostruzioni.

Gli interventi per la rigenerazione delle singole aree, da attuarsi in modalità convenzionata (SUE o PCC) sono stabiliti dalle prescrizioni attuative particolari del comma 7.

119|6| STANDARD URBANISTICI

Per la prosecuzione degli usi in atto non è richiesto il reperimento di aree per standard urbanistici.

Le dimensioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi necessarie in caso di rigenerazione delle singole aree sono definite dalle prescrizioni attuative del comma 7.

119|7.1| PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Le prescrizioni enunciate per le singole aree ai successivi commi:

- 7.2: area **RG1** - "Montegiove";
- 7.3: area **RG2** - "Mauriziano";
- 7.4: area **RG3** - "Malone";

- 7.5. area **RG4** - "Orti";
- 7.6. area **RG5** - "Gerbido";
- 7.7. area **RG6** a/b - "Ex Imprevib";
- 7.8. area **RG7** "Ex Agip".

stabiliscono le regole della loro trasformazione, declinando, per ciascuna di esse, le finalità generali enunciate al comma 2, con riguardo alle peculiarità di ogni ambito di intervento. Mentre i valori dimensionali e le destinazioni d'uso hanno carattere vincolante, gli indirizzi progettuali relativi all'impianto urbanistico della rigenerazione sono suscettibili di motivate modifiche in sede attuativa, che possono essere accettate dalla Giunta Comunale, alla quale compete l'approvazione delle convenzioni, quando sia dimostrata la loro congruità con obiettivi e finalità strategiche definiti per le singole aree di intervento.

L'attuazione degli interventi di rigenerazione è in ogni caso vincolata alla preventiva verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – qualora necessario – alla messa in atto degli opportuni interventi di bonifica dei siti; si richiamano in merito i disposti di cui all'articolo 6 della LR 42/2000 e all'articolo 242 del DLGS 152/2006.

■ Requisiti di compatibilità dei nuovi flussi di traffico

In sede di progettazione esecutiva, sulla base delle consistenze edilizie, delle destinazioni d'uso e della densità abitativa effettivamente previste, deve essere verificata la capacità della rete viaria in progetto di assorbire i flussi di traffico previsti, senza determinare impatti negativi sulla rete viaria esistente esterna all'ambito di intervento.

Gli interventi che prevedono (anche con riguardo alle viabilità di cantiere) innesti su rami delle viabilità di rango provinciale (devono acquisire le autorizzazioni previste dal Codice della Strada (DLGS 285/1992 e s.m.i. e Regolamento Attuativo), previo specifico approfondimento di concerto con l'Ente proprietario della viabilità.

119 | 7.2 | RG1: "Montegiove"

Ambito lungo Via Sant'Isidoro, retrostante alla Chiesa di Montegiove, occupato da edifici residenziali di matrice rurale e altri fabbricati in condizioni di obsolescenza e sottoutilizzo.

Dimensionamento							
SL ▶		3.000 mq		SC ▶	2.000 mq	H ▶	7,50 m
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4  delle NDA]							
residenziale	r			commerciale	c1 / c2		
ricettiva	t1 / t2			direzionale	d		
produttiva	p1a / p1b			servizi	s1 / s2 / s3 / s4 / s5 / s6 / s7 / s8 / s9		
Indirizzi progettuali							
• Impianto		Realizzazione di una piazzetta alberata nella porzione sud dell'area, all'angolo tra Via Sant'Isidoro e la traversa in direzione ovest. Realizzazione della "fascia vegetale di mediazione" indicata in cartografia al margine ovest dell'area, secondo le specifiche di cui ai <u>commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76</u>  ;					
• Connessioni		Possibilità di aprire nuovi accessi su Via Sant'Isidoro e ampliamento della traversa sul lato sud dell'area;					
• Standard		Soddisfacimento del fabbisogno di standard, ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3  , destinando a parcheggio pubblico il 50% delle aree e a verde attrezzato o spazi aggregativi (comprensivi della piazzetta) la restante quota.					
• Tutele e vincoli		-					

119 | 7.3 | RG2: "Mauriziano"

Ambito localizzato al margine nord-occidentale del Capoluogo, parzialmente interstiziale all'area del Parco del Mauriziano e caratterizzato dalla presenza di volumi di tipologia produttiva in disuso.

Dimensionamento					
SL ▶	4.700 mq	SC ▶	3.000 mq	H ▶	13,50 m
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4 delle NDA]					
residenziale	r	commerciale	c1	(1)	
ricettiva	t1 / t2	direzionale	d		
produttiva	-	servizi	s1 / s2 / s3 / s4 / s5 / s6 / s7 / s8 / s9		

Indirizzi progettuali	
• Impianto	Completa demolizione dei fabbricati esistenti, rimozione delle superfici impermeabili di pertinenza ed eventuale bonifica dell'area; le quantità edilizie ammesse devono essere ricollocate entro la parte meridionale dell'ambito. Contestualmente all'intervento edilizio deve essere realizzato l'impianto dell'area di forestazione urbana prevista dalla cartografia di Piano sulla porzione occidentale dell'area SV93 ; la restante superficie dell'area a servizi deve essere progettata e realizzata a integrazione del parco esistente (GV1) e connessione con la limitrofa area di parco urbano di progetto (GV2), al fine di consolidare e dare continuità al "bordo verde" di stabilizzazione del margine dell'abitato e filtro rispetto alla linea ferroviaria.
• Connessioni	Contestualmente all'intervento deve essere realizzato (secondo le specifiche di cui alla sezione G dell'Allegato B  alle presenti NDA) e dismesso il tratto di viabilità interno all'ambito, che raccorda la previsione di completamento della circonvallazione del margine nord-occidentale dell'abitato del Capoluogo. Il Progetto esecutivo deve inoltre garantire il raccordo tra i tracciati ciclo-pedonali del parco e quelli previsti entro il nuovo insediamento.
• Standard	Soddisfacimento del fabbisogno di standard, ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3  , destinando a parcheggio pubblico il 50% delle aree e a verde attrezzato o spazi aggregativi le rimanenti superfici; deve in ogni caso essere realizzata e dismessa l'area a parcheggio PK181 , in fregio alla viabilità in progetto, secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema B dell'Allegato C  alle presenti NDA
• Tutele e vincoli	Gli abbattimenti di alberi necessari alla realizzazione dell'intervento devono essere compensati, a parità di numero di individui, tipologia di grandezza e maturità, entro l'area GV1 , utilizzando esclusivamente le specie di cui all'Allegato A1  delle presenti NDA e privilegiando (con riguardo alle essenze già presenti) quelle che maggiormente possono contribuire al miglioramento del valore ecologico e paesaggistico del parco urbano. Tale intervento di compensazione deve essere contestuale a quello edilizio, e supportato da specifica relazione a firma di tecnico abilitato.

Note:

- (1) Nel limite massimo del 10% della SUL e esclusivamente in relazione a funzioni di somministrazione di alimenti e bevande di supporto alla fruizione del Parco.

119 | **7.4 RG3: "Malone"**

Ambito occupato da fabbricati dismessi, lungo la sponda sinistra del Torrente Malone, nel margine sud-occidentale del territorio comunale, in prossimità di un deposito di idrocarburi (azienda RIR).

Dimensionamento					
SL ▶	3.000 mq (1)	SC ▶	-	H ▶	-
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4  delle NDA]					
residenziale	-	commerciale	-		
ricettiva	-	direzionale	-		
produttiva	-	servizi	s9		
Indirizzi progettuali					
• Valutazione d'impatto paesaggistico	Devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.				

Note:

- (1) È assegnata all'intero ambito una SL perequativa di 3.000 mq, trasferibile in aree residenziali ai sensi dell'articolo 11, comma 3 , mediante convenzione che preveda la demolizione, l'eliminazione delle pavimentazioni esistenti, la rimozione delle macerie, l'eventuale bonifica del suolo, la messa a dimora di alberi e arbusti (assumendo come riferimento quantitativo e distributivo lo schema di impianto 1 dell'Allegato **A1** ) e la cessione al Comune come area a servizi per la qualità e la sicurezza del territorio.

119 | **7.5 RG4: "Via Orti"**

Compendio unitario in stato di abbandono, all'interno del quale sono presenti un capannone già adibito a concessionaria di automobili e un adiacente edificio per uffici e residenza del conduttore.

Dimensionamento					
SL ▶	3.000 mq	SC ▶	3.000 mq	H ▶	10,50 m
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4  delle NDA]					
residenziale	-	commerciale	c1 / c2	(1)	
ricettiva	t1 / t2	direzionale	d		
produttiva	p1a / p1b / p1c	servizi	s1 / s2 / s3 / s4 / s5 / s6 / s7 / s8 / s9		
Indirizzi progettuali					
• Impianto	Realizzazione di un complesso edilizio di immagine architettonica unitaria con valorizzazione del verde soprattutto nel tratto antistante al Rio Orchetto				
• Connessioni	Mantenimento ed eventuale ampliamento dell'ingresso esistente dalla Via Orti, mettendola in diretto collegamento pedonale con il parcheggio di Via Brozola.				
• Standard	Soddisfacimento dell'intero fabbisogno di standard, ai sensi dell' <u>articolo 12, commi 2 e 3 </u> , destinando a parcheggio pubblico alberato almeno il 50% delle aree.				
• Tutele e vincoli	Vincolo paesaggistico (sponde fluviali) e fascia di rispetto di 10 m dal Rio Orchetto				
• Valutazione d'impatto paesaggistico	Devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 1 (Ponte sul Po) e dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour), 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.				

Note:

(1) c1: nel limite del 50% della SL realizzabile.

119 | 7.6 | RG5: "Gerbido"

Complesso produttivo in via di dismissione, localizzato nei pressi della confluenza tra il fiume Po e il Canale Cavour, in aderenza al complesso sportivo "Paolo Rava".

Dimensionamento					
SL ▶	4.000 mq	SC ▶	3.500 mq	H ▶	massima esistente
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4  delle NDA]					
residenziale	r	(1)	commerciale	c1	(2)
ricettiva	t1 / t2		direzionale	d	
produttiva	p1a		servizi	s1 / s2 / s3 / s4 / s5 / s6 / s7 / s8 / s9	
Indirizzi progettuali					
• Impianto	Demolizione di tutte le strutture esistenti, rimozione delle superfici bituminose ed eventuale bonifica dell'area; possono essere conservati, comprendendone la consistenza edilizia entro quella complessivamente realizzabile (cfr. voce "dimensionamento") esclusivamente i volumi del fabbricato localizzato al margine meridionale dell'ambito di intervento. Il nuovo insediamento deve essere progettato in modo da configurarsi come un'area ad alta "permeabilità" sotto il profilo funzionale e percettivo, contribuendo al raccordo tra il parco urbano, gli impianti sportivi e gli spazi di parcheggio collocati a nord.				
• Connessioni	Realizzazione di collegamento ciclo-pedonale tra il parcheggio PK210 e la sottostante area di parco urbano GV7 , a partire dall'andito di accesso al complesso della piscina comunale e in raccordo con il percorso panoramico individuato lungo la sponda del Po in sede di adeguamento del Piano al PPR.				
• Standard	Soddisfacimento del fabbisogno di standard, ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3  , destinando a parcheggio pubblico il 25% delle aree e a verde attrezzato o spazi aggregativi la restante quota.				
• Tutele e vincoli	Vincolo paesaggistico (sponde fluviali) e fascia di rispetto di 150 m dal Fiume Po. L'intervento deve salvaguardare e valorizzare eventuali vedute verso l'edificio di presa del Canale Cavour, progettando in tal senso le sue connessioni ciclo-pedonali interne.				
• Valutazione d'impatto paesaggistico	Devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 1 (Ponte sul Po) e dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour), 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.				

Note:

(1) nel limite del 50% della SL realizzabile.

(2) nel limite del 15% della SL realizzabile.

119 | 7.7 | RG6 a/b: "Ex Imprevib"

Ambiti ubicati a est e ovest del nuovo cavalcaferrovia, occupati dagli edifici dismessi dell'ex stabilimento Imprevib.

Dimensionamento					
SL ▶	20.000 mq	SC ▶	8.000 mq	H ▶	16,50 m
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4  delle NDA]					
residenziale	r	(1)	commerciale	c1	(2)
ricettiva	t1 / t2	(2)	direzionale	d	(2)
produttiva	p1a / p1b	(2)	servizi	s1 / s2 / s3 / s4 / s5 / s6 / s7 / s8 / s9	
Indirizzi progettuali					
• Impianto	Demolizione di tutte le strutture esistenti ed eventuale bonifica. Realizzazione di una fascia boscata di schermatura lungo i lati adiacenti alla ferrovia, fruibile anche come area attrezzata per gioco e sport. Mascheramento del cavalcaferrovia nell'ambito del progetto di un nuovo complesso insediativo a carattere prevalentemente residenziale, sviluppato unitariamente sui due sub-ambiti e corredato di funzioni accessorie, servizi collettivi e spazi aggregativi da attuarsi nell'osservanza dei seguenti indirizzi: – configurazione a corte aperta: gli edifici devono essere disposti in modo da delimitare spazi aperti centrali configurati come piazzette, prevalentemente porticate, e avere altezza non superiore alla metà della larghezza minima della piazzetta, per assicurare le migliori condizioni microclimatiche; è tendenzialmente da evitare lo schema insediativo a schiere lineari parallele; – relazioni tra gli spazi: deve essere stabilita una chiara gerarchia tra spazi pubblici (piazzette centrali), spazi semi-pubblici (percorsi di distribuzione e aree verdi di quartiere) e spazi privati (giardini pertinenziali delle unità abitative); deve essere inoltre garantita la separazione tra mobilità veicolare e ciclopeditone in modo che le unità abitative e gli edifici adibiti a funzioni complementari siano in collegamento diretto con gli spazi riservati alla fruizione pedonale e che questi siano collegati tra di loro senza intersecare il traffico veicolare; – caratteristiche degli edifici: la progettazione deve coniugare qualità architettonica e tecnico-funzionale privilegiando soluzioni che favoriscano l'identità dei luoghi, la riconoscibilità e la vivibilità degli spazi abitativi; a tal fine, pur nell'armonia complessiva dell'insediamento, devono essere evitati stereotipi compositivi e deve essere garantita un'adeguata dotazione di balconi, terrazze, loggiati e spazi accessori privati e collettivi. – caratteristiche degli spazi aperti: la pavimentazione delle piazzette e delle aree pedonali in genere deve essere realizzata con materiali prevalentemente permeabili e di colore chiaro, adottando soluzioni che favoriscano il drenaggio delle acque meteoriche; almeno il 40% dell'insieme delle aree scoperte collettive e pubbliche (dedotta la viabilità veicolare) deve essere mantenuto a verde in piena terra con impianto di almeno un arbusto e un albero ogni 100 mq di superficie a verde, scelti tra le specie autoctone adatte al clima locale; – porta urbana: la progettazione dell'ingresso principale al nuovo insediamento, dalla rotatoria di Corso Galileo Ferraris, deve contemplare anche la qualificazione dell'ambito di porta urbana pu2, secondo i criteri definiti al comma 8 dell'articolo 138  delle presenti NDA, prevedendone la realizzazione nell'ambito dell'attuazione del SUE.				
• Connessioni	Accesso veicolare principale dalla rotatoria esistente al fondo del cavalcaferrovia e collegamento con Via Borsellino attraverso il sub-ambito RG6b . I due sub-ambiti ("a" e "b") devono essere tra loro collegate da viabilità veicolare e ciclopeditone al di sotto del cavalcaferrovia.				
• Standard	Reperimento di tutte le aree per servizi pubblici, dimensionate ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3  .				
• Tutele e vincoli	Fasce di rispetto di 30 m dalle ferrovie. Lungo il margine settentrionale dei due ambiti deve essere prevista una barriera verde di mascheratura e filtro rispetto alla linea ferroviaria, in				

	raccordo con le opere di mascheratura del cavalcavia ferroviario e a risoluzione della criticità lineare individuata dal PRG in sede di adeguamento al PPR. Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8 in relazione alle viabilità storiche che lambiscono i margini meridionali dei due ambiti di intervento.
• Valutazione d'impatto paesaggistico	Devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 2 (Ponte pedonale sul Canale Cavour) e dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

Note:

- (1) Esclusivamente per edilizia economico popolare, sociale, convenzionata;
 (2) Destinazioni che cumulativamente non possono essere superiori al 15% della SL totale realizzabile.

119 | 7.8 | RG7: "Ex Agip"

Sito dismesso di un deposito di idrocarburi a sud del Canale Cavour (identificato quale "elemento di criticità puntuale" in sede di adeguamento del Piano al PPR), lungo la linea ferroviaria Chivasso – Asti.

Dimensionamento					
SL ▶	35.000 mq	SC ▶	25.000 mq	H ▶	8,00 m (1)
Destinazioni d'uso ammesse [cfr. art.4  delle NDA]					
residenziale	-	commerciale	c1	(2)	
ricettiva	t1 / t2	direzionale	d		
produttiva	p1a / p1b	servizi	s1 / s2 / s3 / s4 / s5 / s6 / s7 / s8 / s9		
Indirizzi progettuali					
• Impianto	Realizzazione lungo il perimetro dell'area di una fascia boscata naturaliforme, con funzione di schermatura e mediazione rispetto al territorio agricolo circostante e alla linea ferroviaria che corre lungo il confine orientale dell'ambito. Realizzazione del bosco di progetto AB5 , in continuità con quello adiacente sul lato sud, del quale è prescritta la conservazione.				
• Connessioni	Adeguamento della sezione di via Mezzano per consentire agevolmente il transito nei due sensi di marcia e garantire la connessione ciclo-pedonale con il limitrofo tracciato della VEN-TO.				
• Standard	Realizzazione e assoggettamento a uso pubblico di parcheggio alberato nella misura minima del 50% della SL realizzata; cessione al Comune dell'area destinata a forestazione urbana AB5 .				
• Tutele e vincoli	Vincolo paesaggistico (bosco) e fascia di rispetto di 30 m dalla ferrovia.				
• Valutazione d'impatto paesaggistico	Devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 1 (Ponte sul Po) e dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour), 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.				

Note:

- (1) Maggiori altezze possono essere consentite per strutture impiantistiche connesse all'attività insediata.
 (2) La destinazione prevalente deve riferirsi ad attività di carattere sportivo, ricreativo e di spettacolo.

119 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli indirizzi progettuali riportati nelle prescrizioni del comma 7 per ciascun ambito di rigenerazione contengono soltanto alcuni cenni essenziali agli obiettivi di riqualificazione paesaggistica attesi. Sono demandate alla pianificazione urbanistica esecutiva le necessarie specificazioni, in relazione alle funzioni che saranno insediate nelle varie aree.

119 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III**, alle indicazioni degli **Elaborati GA** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB**.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

RG1 IIb	RG3 IIb3 (n.14)	RG5 IIb2 (n.13)	RG6b IIa
RG2 IIb2.1 (n.10)	RG4 IIb2 (n.12)	RG6a IIa	RG7 IIb

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

119 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA / SEZIONE IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Mitigazione delle isole di calore e incremento della permeabilità dei suoli

Negli interventi di rigenerazione, assumono importanza prioritaria tutti gli accorgimenti utili a eliminare le isole di calore e gestire correttamente le acque meteoriche, limitando le superfici impermeabilizzate, sviluppando il verde arboreo e arbustivo in piena terra (ma anche pensile o rampicante), utilizzando materiali di pavimentazione, di rivestimento e di copertura termoriflettenti, in grado cioè di non accumulare il calore del sole nella stagione estiva. Costituiscono specifico riferimento operativo i disposti degli articoli 61  e 62  delle presenti NDA.

■ Qualità socio-ambientale delle aree verdi pubbliche

La progettazione esecutiva degli spazi di servizio deve soddisfare i seguenti requisiti:

- prossimità, assumendo come riferimento il modello di “città dei 15 minuti” e riducendo le necessità di spostamenti motorizzati;
- accessibilità fisica, percettiva e sociale, con la previsione di percorsi continui, sicuri e privi di barriere architettoniche;
- qualità degli spazi, che devono soddisfare i requisiti di multifunzionalità (orientati quindi ad ospitare diverse attività e fasce di utenza, evitando la creazione di spazi monofunzionali) e inclusività, in coerenza con i principi della città compatta, resiliente, in grado di garantire e funzioni sociali, culturali, ambientali e ricreative, e orientata alla tutela della salute.

Le aree destinate a verde pubblico, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono in ogni caso essere progettate e realizzate nel rispetto di quanto specificato all'articolo 69  delle presenti NDA e con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 (“Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde”);
- “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017).

■ Mobilità ciclo-pedonale

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve tendere alla promozione della mobilità sostenibile, riducendo la dipendenza dal trasporto privato motorizzato e favorendo le modalità di spostamento a basso impatto ambientale, con particolare riferimento ai percorsi ciclo-pedonali; in tale quadro generale deve essere posta specifica attenzione a:

- favorire l'accessibilità al sistema di trasporto pubblico locale;
- integrare soluzioni per la micromobilità elettrica e condivisa;
- valorizzare la prossimità ai servizi e alle aree di verde urbano.

Anche con riferimento agli schemi strutturali di cui alle Tavole B4.1  e B4.2  di PRGC, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclo-pedonali deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) i percorsi devono tendere a costituire un sistema continuo e integrato, e specifica attenzione progettuale deve essere dedicata a questo tema in corrispondenza di incroci, attraversamenti, accessi carrai e, in generale, in coincidenza dei nodi di intersezione con la viabilità veicolare;
- 2) la progettazione deve prevedere:
 - adeguati spazi per la sosta sicura, anche dotati di rastrelliere;
 - la predisposizione di stalli e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici,
- 3) deve essere posta specifica attenzione all'utilizzo di soluzioni formali e materiali (anche con riguardo agli apparati accessori, come segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano) coerenti con i singoli contesti urbani di inserimento, pur assicurando sempre la chiara identificazione, anche sotto il profilo cromatico, degli spazi destinati alla circolazione di ciclisti e pedoni; deve inoltre essere posta specifica attenzione al contenimento dei valori di impermeabilizzazione, garantendo al contempo il corretto drenaggio delle acque e la prevenzione del verificarsi di condizioni di pericolosità legate a condizioni meteorologiche avverse (formazione di ghiaccio, di pozzanghere, etc.).

Costituiscono specifici riferimenti operativi e di indirizzo:

- DL 34/2020;

- Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), parte integrante del “Piano regionale della Mobilità delle Persone” (PrMoP) e del “Piano regionale della Logistica” (PrLog), approvati con DGR n.6-7459 del 25/9/2023;
- DGR n.16-6611 del 16/3/2018 “Ciclopoteggi di interscambio con il trasporto pubblico - linee guida per la realizzazione” (a cura di Regione Piemonte, Agenzia della Mobilità Piemontese e FIAB).

■ **Minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenze e microonde**

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve perseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde generati da impianti fissi per telecomunicazioni e radiodiffusione (es. stazioni radio base per telefonia mobile, ripetitori, ponti radio, impianti Wi-Fi e 5G), in conformità alle normative nazionali vigenti e alle linee guida regionali.

La collocazione di tali infrastrutture deve sempre avvenire, nel rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità fissati dalla normativa per la protezione della popolazione, entro aree tecnicamente idonee e il più possibile lontane da recettori sensibili (scuole, ospedali, residenze per anziani, parchi pubblici).

Si richiamano integralmente i disposti di cui al “Regolamento Comunale per la disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici”, approvato con DCC n.34 del 30/6/2014, oltre ai seguenti riferimenti normativi di livello nazionale e regionale:

- L 36/2001;
- DPCM 8/7/2003;
- DLGS 259/2003
- LR 19/2004;
- DM 29/5/2008.



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE

[ELAB. E5.2 / E6.1 / E6.2 / E6.3]

120 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate (individuate come **zone C** ex articolo 2 del DM 1444/1968), limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione di sistemi infrastrutturali complessi costituenti estensione dell'armatura urbana.

120 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Sviluppo insediativo dell'ambito urbano in funzione prevalentemente residenziale.

Ricucitura delle frange periferiche perseguendo il compattamento della forma urbana e il completamento del sistema infrastrutturale, attraverso un equilibrato rapporto tra costi di soglia e quantità edificatorie realizzabili.

Definizione dei nuovi margini urbani prevedendo la formazione di ampie fasce arboree e arbustive per la transizione con il territorio agricolo circostante.

120 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	●	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Con riferimento ai criteri di compatibilità di cui all'articolo, 4 comma 1 [art.4] deve essere preventivamente verificato che l'esercizio dell'attività non incida negativamente sulla qualità ambientale e percettiva del contesto insediativo; inoltre, l'abilitazione di attività di SL superiore a 250 mq è subordinata a studio d'impatto viabilistico redatto da tecnico competente

(2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86 [art.86].

120 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Si rimanda a quanto dettagliato per ciascuna area al comma 7 ("prescrizioni attuative particolari") del presente articolo, nel quale sono definiti:

- IT1: che esprime la capacità edificatoria attribuita di diritto all'area;
- IT2: che stabilisce la soglia massima di densità raggiungibile grazie all'atterraggio di capacità edificatoria esogena;
- IF: che stabilisce la densità comunque non superabile sull'area fondiaria (e quindi netta di viabilità e servizi pubblici);
- IC: che stabilisce la percentuale di superficie fondiaria occupabile dalle superfici coperte;
- H: che stabilisce l'altezza massima delle costruzioni.

120 | **5** | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC					● (1)	● (2)	-	
PCC	-	-	-	-	-	-	-	-
SUE						● (2)	● (3) (4)	

Note:

- (1) Alle unità abitative autonome (in quanto non assoggettate al regime condominiale), una volta trascorsi 5 anni dall'agibilità, è consentito mediante INC l'ampliamento di mq 25 di SL e di SC. Gli edifici condominiali, qualora vengano progettati con una composizione architettonica che già prefiguri le future flessibilità dimensionali e funzionali dei singoli appartamenti, possono beneficiare degli ampliamenti di cui all'articolo 14, comma 2 [art.6] nella misura massima del 20% della SL del fabbricato, una volta trascorsi 5 anni dall'agibilità, con divieto di creare nuove unità. Qualora invece i possibili incrementi non siano stati prefigurati dal progetto originario, saranno realizzabili nel limite massimo di mq 15 di SL e di SC per ciascun appartamento, sempre nel rispetto dei disposti dell'articolo 14 [art.6];
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V [art.6], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinenziali;
- (3) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari, estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dalle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione;
- (4) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili con INC tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, nelle quantità minime previste cartograficamente dal PRG, in occasione del primo intervento edificatorio.

120 | **6** | STANDARD URBANISTICI■ **INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.6], ove già non sia stata assolta in sede di SUE, deve essere monetizzata, salvo che con Deliberazione della Giunta Comunale ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.

■ **PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e verde individuate nella cartografia di PRG, secondo le prescrizioni dettate al comma 7 per ciascuna area. Qualora le dismissioni previste nella cartografia di PRG risultassero inferiori al fabbisogno determinato ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.6], è ammessa la monetizzazione della quota di standard non reperita.

120 | **7.1** | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI■ **Regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche**

In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

■ **Requisiti qualitativi delle aree per servizi e infrastrutture**

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità e servizi sono modificabili in caso di necessario adattamento

all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che tuttavia non comprometta la funzionalità delle superfici pubbliche. Ulteriori proposte di modifica possono essere avanzate in sede di SUE, a condizione che tali nuove soluzioni progettuali abbiano evidente carattere migliorativo, rispetto al paesaggio urbano, alla funzionalità della circolazione e alla fruibilità delle aree.

L'accettazione delle proposte di modifica compete in ogni caso alla valutazione insindacabile della Giunta Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico.

■ Requisiti di compatibilità dei nuovi flussi di traffico

In sede di progettazione esecutiva, sulla base delle consistenze edilizie, delle destinazioni d'uso e della densità abitativa effettivamente previste, deve essere verificata la capacità della rete viaria in progetto di assorbire i flussi di traffico previsti, senza determinare impatti negativi sulla rete viaria esistente esterna all'ambito di intervento.

Gli interventi che prevedono (anche con riguardo alle viabilità di cantiere) innesti su rami delle viabilità di rango provinciale (devono acquisire le autorizzazioni previste dal Codice della Strada (DLGS 285/1992 e s.m.i. e Regolamento Attuativo), previo specifico approfondimento di concerto con l'Ente proprietario della viabilità.

■ Minimizzazione delle interferenze con il reticolo irriguo

In sede di progettazione esecutiva devono essere verificate, di concerto con il Consorzio di Irrigazione Comprensoriale di II Grado competente (o con altri soggetti di gestione di livello aziendale), eventuali interferenze con il reticolo irriguo, predisponendo ove necessario gli opportuni accorgimenti progettuali. Il particolare gli interventi devono garantire la perfetta funzionalità idraulica della rete, e la possibilità di svolgere agevolmente ed in sicurezza tutte le relative operazioni manutentive e ispettive.

120 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area NR1 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,65 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV46** indicata in cartografia (per una superficie minima pari a mq 7.480) corredata di quinta vegetale di mitigazione in fregio alle abitazioni esistenti verso est, da attuarsi secondo le specifiche dell'articolo 71 
- 2) realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK62** (per una superficie minima di mq 770) indicata in cartografia lungo il margine nord dell'area, corredata di filare alberato, da attuarsi secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **A** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
- 3) allargamento del tratto di Via Monte Grappa lungo i confini nord e ovest dell'ambito.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NR2 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,65 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione della viabilità privata di progetto, con piazzola terminale e completa del filare alberato, indicata in cartografia per consentire l'accesso al lotto dalla Via Montanaro;
- 2) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV47** indicata in cartografia lungo il margine est dell'ambito (per una superficie minima pari a mq 190) in fregio a via Montanaro, corredata dal viale alberato in continuità con quello previsto a corona della viabilità privata di cui al punto precedente;
- 3) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV53** indicata in cartografia nella porzione meridionale dell'ambito (per una superficie minima pari a mq 1.070);
- 4) realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK68** indicata in cartografia nella porzione meridionale dell'ambito (per una superficie minima pari a mq 500), secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  delle presenti NDA.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8  in relazione alla viabilità storica che lambisce il margine orientale dell'ambito di intervento.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99:

tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NR3 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,65 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK60** indicata in cartografia lungo le vie Aosta e Baraggino, per una superficie minima di mq 1.080 e corredata di filare alberato da attuarsi secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **A** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
 - 2) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV38** indicata in cartografia (per una superficie minima pari a mq 10.500) nella porzione nord dell'area, da attuarsi come ambito di forestazione urbana, secondo le specifiche di cui all'articolo 78  (tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA);
 - 3) realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale indicato in cartografia all'interno dell'area a verde pubblico;
- Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NR4 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,65 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK57** indicata in cartografia lungo via Baraggino, per una superficie minima di mq 790 e corredata di filare alberato da attuarsi secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **A** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
 - 2) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV39** indicata in cartografia nella porzione nord dell'area, per una superficie minima pari a mq 5.870 e da attuarsi come ambito di forestazione urbana, secondo le specifiche di cui all'articolo 78  (tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA);
 - 3) realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale indicato in cartografia all'interno dell'area a verde pubblico;
- Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NR5 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,65 mq/mq	IC	40 %	H	10,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione della viabilità privata di progetto indicata in cartografia, con piazzola terminale, per consentire l'accesso al lotto dalla Via Favorita;
- 2) realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK38** in fregio alla nuova strada di accesso, per una superficie minima pari a mq 600 e corredata di filare alberato da attuarsi secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  e allo schema **A** dell'Allegato **C**  alle presenti NDA;
- 3) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV30** (per una superficie minima pari a mq 360) indicata in cartografia al margine meridionale dell'area;
- 4) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV25** indicata in cartografia nella porzione nord dell'area, per una superficie minima pari a mq 9.060 e da attuarsi come ambito di forestazione urbana, secondo le specifiche di cui all'articolo 78  (tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA).

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NR6 (Chivasso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,40 mq/mq	IF	0,65 mq/mq	IC	40 %	H	13,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	---------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio **PK195** (per una superficie minima di mq 1.000) indicata in cartografia in fregio alla SP 11, corredata di filare alberato da attuarsi secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5 delle presenti NDA;
- 2) sistemazione del parcheggio pubblico **PK194** esistente, localizzato all'esterno dell'ambito di PEC in fregio alla SP11, con deimpermeabilizzazione degli stalli, realizzazione del filare alberato e delle aree verdi di corredo, nel rispetto delle specifiche di cui al comma 5 dell'articolo 71, comma 5 delle presenti NDA (tale intervento costituisce opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3 delle presenti NDA);
- 3) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV101** (per una superficie minima di mq 1.330) indicata in cartografia sul lato ovest dell'ambito, corredata del tratto di filare alberato da attuarsi, secondo le specifiche di cui all'articolo 70, in continuità con quello previsto sulle due aree di parcheggio a est; l'area deve essere progettata anche con riguardo al suo ruolo di raccordo funzionale con il tracciato ciclo-pedonale che corre immediatamente a ovest dell'area, lungo la roggia esistente;
- 4) la progettazione esecutiva delle aree di cui ai punti precedenti deve avvenire con riguardo a quanto previsto in merito alla valorizzazione della porta urbana **pu4**, secondo le specifiche definite al comma 8 dell'articolo 138 delle presenti NDA;
- 5) la rimozione dei bassi fabbricati esistenti lungo il margine meridionale dell'ambito;
- 6) l'impianto della fascia vegetale di mediazione prevista in cartografia lungo il margine meridionale dell'ambito, secondo le specifiche di cui al comma 3, articolo 76 delle presenti NDA;
- 7) monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 1 (Ponte sul Po) e dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour), 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8 in relazione alle misure di valorizzazione relative a:

- viabilità storiche che lambiscono il margine settentrionale dell'ambito di intervento;
- porta urbana **pu4**.

■ Area NR7 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione (secondo le specifiche di cui alla sezione **L** dell'Allegato **B** alle presenti NDA) e dismissione della viabilità di collegamento tra Via Santa Maria e Via Conte Margherio, corredata di filare alberato da attuarsi secondo le specifiche di cui all'articolo 70;
- 2) realizzazione e dismissione dell'area a verde pubblico **SV27** indicata in cartografia nella porzione nord dell'area, per una superficie minima pari a mq 2.900;
- 3) realizzazione (secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5) e dismissione delle aree a parcheggio **PK34** (superficie minima pari a mq 2.800) e **PK35** (superficie minima pari a mq 460) indicate in cartografia; con l'eccezione della porzione meridionale dell'area PK34, le restanti superfici di parcheggio lungo la viabilità interna all'ambito devono rispettare le specifiche dello schema **A** dell'Allegato **C** alle presenti NDA;
- 4) monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi, fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8 in relazione alle misure di valorizzazione relative a:

- viabilità storiche che lambiscono il margine meridionale dell'ambito di intervento;
- porta urbana **pu12**.

■ Area NR8 (Castelrosso)

Indici urbanistici ed edilizi:

IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq	IF	0,45 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
-----	------------	-----	------------	----	------------	----	------	---	--------

La convenzione deve prevedere:

- 1) realizzazione (secondo le specifiche di cui alla sezione **M** dell'Allegato **B** alle presenti NDA) e dismissione della viabilità di collegamento tra la traversa di Via Santa Maria e Via Casale, corredata dal viale alberato indicato

in cartografia;

- 2) dismissione dei sedimi necessari alla realizzazione della rotatoria stradale in progetto su Via Casale;
- 3) realizzazione e dismissione delle aree a parcheggio **PK79, PK80, PK81 e PK82**, indicate in cartografia lungo la viabilità di penetrazione interna dell'area (per una superficie minima complessiva pari a mq 260); le aree devono essere realizzate secondo le specifiche definite all'articolo 71, comma 5  delle presenti NDA;
- 4) realizzazione e dismissione delle aree a verde pubblico **SV60 e SV62** indicate in cartografia nella porzione sud dell'ambito (per una superficie minima complessiva pari a 1.570 mq);
- 5) impianto dei viali alberati indicati in cartografia, ivi compresi quelli localizzati sulla limitrofa area **SV63** (esterna al perimetro di SUE); ove il sedime di tale area non rientri ancora nelle disponibilità dell'Amministrazione, la convenzione attuativa deve comprendere il versamento del corrispettivo monetario dell'intervento di impianto, definito e certificato tramite perizia a firma di tecnico abilitato;
- 6) la progettazione esecutiva delle opere di cui ai punti 4) e 5) precedenti deve avvenire con riguardo a quanto previsto in merito alla valorizzazione della porta urbana **pu12**, secondo le specifiche definite al comma 8 dell'articolo 138  delle presenti NDA;
- 7) l'impianto della fascia vegetale di mediazione prevista in cartografia lungo il margine orientale dell'ambito, secondo le specifiche di cui al comma 3, articolo 76  delle presenti NDA;
- 8) monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, fino alla concorrenza complessiva di 25 mq per abitante insediabile.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 1 (Ponte sul Po) e dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

120 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

La struttura dei nuovi insediamenti deve svilupparsi in continuità e coerenza con quella dei tessuti urbani esistenti, contribuendo a ricurcine e qualificarne i margini, mediando la transizione con il territorio extra urbano.

A titolo di utile supporto per la pianificazione esecutiva degli ambiti e la successiva progettazione degli edifici, si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" (buone pratiche per la pianificazione locale e per la progettazione edilizia) approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **NR6, NR8**.

120 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

NR1 IIb e IIc	NR3 IIb	NR5 IIa e IIc	NR7 IIc
NR2 IIb	NR4 IIa e IIb	NR6 IIIb2 (n.12)	NR8 IIb e IIc

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

120 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Qualità ambientale delle fasce vegetali al margine dei nuovi insediamenti

Le fasce di vegetazione arborea e arbustiva previste sul confine con il territorio agricolo, assolvono il ruolo di "fascia vegetale di mediazione", secondo i disposti di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 ; per tale finalità devono svilupparsi senza soluzione di continuità su tutta la loro lunghezza e avere una composizione mista, tendenzialmente naturaliforme, di alberi e arbusti autoctoni. Le "quinte vegetali di mitigazione", previste quale elemento lineare di interposizione rispetto ad altri insediamenti, devono essere attuate secondo le specifiche di cui ai disposti di cui al comma 3 dell'articolo 71 ;

I filari alberati, prevalentemente latitanti alle strade, assolvono a finalità di arredo urbano, mitigazione degli impatti

paesaggistici, qualificazione dello spazio pubblico, ma soprattutto recano importanti benefici sul micro clima e sulla qualità ecologica degli insediamenti; la loro realizzazione deve seguire i disposti di cui all'[articolo 70](#).

■ Qualità socio-ambientale delle aree verdi pubbliche

La progettazione esecutiva degli spazi di servizio deve soddisfare i seguenti requisiti:

- prossimità, assumendo come riferimento il modello di “città dei 15 minuti” e riducendo le necessità di spostamenti motorizzati;
- accessibilità fisica, percettiva e sociale, con la previsione di percorsi continui, sicuri e privi di barriere architettoniche;
- qualità degli spazi, che devono soddisfare i requisiti di multifunzionalità (orientati quindi ad ospitare diverse attività e fasce di utenza, evitando la creazione di spazi monofunzionali) e inclusività, in coerenza con i principi della città compatta, resiliente, in grado di garantire e funzioni sociali, culturali, ambientali e ricreative, e orientata alla tutela della salute.

Le aree destinate a verde pubblico, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono in ogni caso essere progettate e realizzate nel rispetto di quanto specificato all'[articolo 69](#) delle presenti NDA e con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 (“Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde”);
- “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017).

■ Compensazione del consumo di suolo

Fatti salvi eventuali disposti specifici di cui ai commi precedenti, gli interventi di trasformazione sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'[articolo 77](#) delle presenti NDA. La precisazione quali-quantitativa delle opere di compensazione, ai sensi del [comma 2.2, articolo 77](#), è demandata alla verifica di assoggettabilità a VAS dei SUE e la loro esecuzione deve essere prevista e garantita dalla convenzione.

■ Mobilità ciclo-pedonale

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve tendere alla promozione della mobilità sostenibile, riducendo la dipendenza dal trasporto privato motorizzato e favorendo le modalità di spostamento a basso impatto ambientale, con particolare riferimento ai percorsi ciclo-pedonali; in tale quadro generale deve essere posta specifica attenzione ai seguenti aspetti:

- favorire l'accessibilità al sistema di trasporto pubblico locale;
- integrare soluzioni per la micromobilità elettrica e condivisa;
- valorizzare la prossimità ai servizi e alle aree di verde urbano.

Con riferimento agli schemi strutturali di cui alle [Tavole B4.1](#) e [B4.2](#) di PRGC, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclo-pedonali deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) i percorsi devono tendere a costituire un sistema continuo e integrato, e specifica attenzione progettuale deve essere dedicata a questo tema in corrispondenza di incroci, attraversamenti, accessi carrai e, in generale, in coincidenza dei nodi di intersezione con la viabilità veicolare;
- 2) la progettazione deve prevedere:
 - adeguati spazi per la sosta sicura, anche dotati di rastrelliere;
 - la predisposizione di stalli e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici,
- 3) deve essere posta specifica attenzione all'utilizzo di soluzioni formali e materiali (anche con riguardo agli apparati accessori, come segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano) coerenti con i singoli contesti urbani di inserimento, pur assicurando sempre la chiara identificazione, anche sotto il profilo cromatico, degli spazi destinati alla circolazione di ciclisti e pedoni; deve inoltre essere posta specifica attenzione al contenimento dei valori di impermeabilizzazione, garantendo al contempo il corretto drenaggio delle acque e la prevenzione del verificarsi di condizioni di pericolosità legate a condizioni meteorologiche avverse (formazione di ghiaccio, di pozzanghere, etc.).

Costituiscono specifici riferimenti operativi e di indirizzo:

- DL 34/2020;
- Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), parte integrante del “Piano regionale della Mobilità delle Persone” (PrMoP) e del “Piano regionale della Logistica” (PrLog), approvati con DGR n.6-7459 del 25/9/2023;
- DGR n.16-6611 del 16/3/2018 “Ciclopoteggi di interscambio con il trasporto pubblico - linee guida per la

realizzazione" (a cura di Regione Piemonte, Agenzia della Mobilità Piemontese e FIAB).

■ Minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenze e microonde

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve perseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde generati da impianti fissi per telecomunicazioni e radiodiffusione (es. stazioni radio base per telefonia mobile, ripetitori, ponti radio, impianti Wi-Fi e 5G), in conformità alle normative nazionali vigenti e alle linee guida regionali.

La collocazione di tali infrastrutture deve sempre avvenire, nel rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità fissati dalla normativa per la protezione della popolazione, entro aree tecnicamente idonee e il più possibile lontane da recettori sensibili (scuole, ospedali, residenze per anziani, parchi pubblici).

Si richiamano integralmente i disposti di cui al "Regolamento Comunale per la disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici", approvato con DCC n.34 del 30/6/2014, oltre ai seguenti riferimenti normativi di livello nazionale e regionale:

- L 36/2001;
- DPCM 8/7/2003;
- DLGS 259/2003
- LR 19/2004;
- DM 29/5/2008.



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.3]

121 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree libere individuate a stretto margine delle zone produttive esistenti, su terreni non classificati come di elevato pregio agronomico, agevolmente urbanizzabili e collegabili ai nodi della grande viabilità con minimi impatti a carico degli ambiti urbani e degli insediamenti rurali.

121 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Ampliare l'offerta di opportunità insediative all'interno del polo chivassese, riconosciuto dal PTC2 come "ambito produttivo di 1° livello" e perciò individuato come ambito strategico caratterizzato da un'elevata vocazione industriale, sul quale investire per riqualificare e consolidare il sistema produttivo di livello territoriale.

121 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4] salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	● (2)
p	attività artigianali/produzione		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	●	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	●	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	●	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	●	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	●	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (1)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	●	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86.

(2) Limitatamente alla formazione professionale che necessita di essere svolta in ambito aziendale.

121 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				
PCC	0,6 mq/mq	1,0 mq/mq	60%	16,00 m
SUE				

121 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6] salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC							-	
PCC	-	-	-	-	-	● (1)	● (2) (3)	-
SUE								

Note:

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di IC=65%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(2) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari (secondo i disposti del successivo comma 7) estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. I SUE, di iniziativa pubblica o privata, devono definire l'assetto urbanistico complessivo dell'intero ambito, con particolare riguardo all'impianto infrastrutturale e alla sua programmazione esecutiva, potendo prevedere a tal fine una pluralità coordinata di comparti attuabili tramite

permessi convenzionati. In ogni caso spetta ai SUE il compito di definire un equo riparto di oneri tra i vari soggetti attuatori, garantendo, anche se per stralci successivi, la razionale urbanizzazione di tutta l'area.

- (3) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili con INC tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite in occasione del primo intervento edificatorio.

121 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Devono essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi individuate cartograficamente dal PRG, secondo le ulteriori specificazioni dettate al successivo comma 7.1 relativamente alle singole aree. Per le destinazioni direzionali, commerciali al dettaglio e assimilabili deve essere verificata la dotazione di aree a servizi pari al 100% della SL, destinata almeno per il 50% a parcheggio.

121 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Condizioni di insediamento

L'insediamento delle attività produttive è subordinato al rispetto delle condizioni di ammissibilità stabilite dall'articolo 66 (Gestione del rischio di incidente industriale).

Non è in ogni caso ammesso entro le aree **NP1** e **NP2** l'insediamento di attività classificabili come "Seveso" (ovvero soggette all'applicazione del DLGS 105/2015) o "Sottosoglia Seveso" (classificabili come tali ai sensi dell'articolo 19 della Variante Seveso al PTC).

■ Pertinenze residenziali

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia è ammessa, subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita all'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4.

■ Impianti e strutture eccedenti l'altezza massima

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i limiti di cui al precedente comma 4 può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, anche facendo ricorso agli interventi di mitigazione di cui al successivo comma 8. In ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco dai confini di proprietà pari alla loro altezza ridotta di 5 metri, salvo diverso accordo con il confinante.

■ Requisiti di compatibilità dei nuovi flussi di traffico

In sede di progettazione esecutiva, sulla base delle consistenze edilizie e delle destinazioni d'uso effettivamente previste, deve essere verificata la capacità della rete viaria in progetto di assorbire i flussi di traffico previsti, senza determinare impatti negativi sulla rete viaria esistente esterna all'ambito di intervento.

Gli interventi che prevedono (anche con riguardo alle viabilità di cantiere) innesti su rami delle viabilità di rango provinciale (devono acquisire le autorizzazioni previste dal Codice della Strada (DLGS 285/1992 e s.m.i. e Regolamento Attuativo), previo specifico approfondimento di concerto con l'Ente proprietario della viabilità.

■ Minimizzazione delle interferenze con il reticolo irriguo

In sede di progettazione esecutiva devono essere verificate, di concerto con il Consorzio di Irrigazione Comprensoriale di II Grado competente (o con altri soggetti di gestione di livello aziendale), eventuali interferenze con il reticolo irriguo, predisponendo ove necessario gli opportuni accorgimenti progettuali. Il particolare gli interventi devono garantire la perfetta funzionalità idraulica della rete, e la possibilità di svolgere agevolmente ed in sicurezza tutte le relative operazioni manutentive e ispettive.

■ Requisiti qualitativi delle aree a parcheggio

Per garantire la qualità ambientale delle aree pubbliche, i parcheggi devono essere integrati da una quota di verde integrata con funzione di arredo urbano; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A1 alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

121 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area **NP1**

L'accesso all'area deve essere derivato dalla Via Regione Pozzo verificando, e se necessario adeguando, l'idoneità della sezione della via medesima fino alla sua confluenza nella rotatoria di smistamento per la SS26 e la A4. I

costi sostenuti dall'attuatore per l'esecuzione diretta delle opere stradali eseguite all'esterno dell'area urbanistica possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo 45, comma 1, punto 2), ultimo periodo, della LR 56/1977. Il tracciato della viabilità interna all'ambito è condizionato dalla geometria della "zona di rispetto ristretta" a protezione delle captazioni idropotabili, all'interno della quale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006, non è consentita la realizzazione di strade veicolari con i relativi sottoservizi; tale tracciato è pertanto suscettibile di modifiche in seguito all'eventuale rideterminazione di tale vincolo, oltre che a fronte delle esigenze di distribuzione interna all'ambito, fermo restando l'obbligo di dotarlo di filari alberati lungo entrambi i lati e di realizzare un percorso ciclopeditonale in sede propria per il collegamento tra Via Regione Pozzo e Strada della Crova.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto dei seguenti vincoli:

- "zona di rispetto allargata" dai pozzi (inattivi): finché non sarà rideterminata resta precluso al suo interno l'insediamento di attività industriali ed artigianali, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera n), del 15/R/2006;
- fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia;
- fascia di inedificabilità di 10 m dalla sponda della Bealera di Chivasso;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti, definite in PRG come "distanza di prima approssimazione" (DPA) e da verificare in sede di progettazione con la misurazione strumentale dei campi elettromagnetici per stabilire le effettive possibilità edificatorie e di utilizzo;
- area di osservazione di azienda RIR, alla quale si applicano le limitazioni insediative specificate all'articolo 43, comma 4 ;
- vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 1, lettera c), del DLGS 42/2004, relativo alla fascia di 150 m dalla sponda della Bealera di Chivasso;
- fascia di sensibilità paesaggistica a tutela delle visuali percepibili dal percorso dell'"Anello Verde Chivassese".

Devono in ogni caso essere realizzate e dismesse:

- le aree a servizi **SE17** (per una superficie minima pari a mq 15.900) e **SE18** (per una superficie minima pari a mq 29.300), come individuate graficamente alle tavole di PRGC;
- la viabilità di distribuzione interna, comprensiva della piazzola di manovra al margine settentrionale dell'ambito, nel rispetto delle specifiche di cui alla sezione **B** dell'Allegato B  alle presenti NDA;

Sono inoltre prescritte come vincolanti le seguenti azioni finalizzate alla qualità paesaggistica e alla sostenibilità ambientale:

- deve essere realizzata, secondo le specifiche di cui ai commi 2.2 e 2.3 dell'articolo 76 , la "fascia vegetale di mediazione" indicata in cartografia sul margine nord dell'ambito, lungo la Strada della Crova;
- devono essere realizzati, secondo le specifiche dell'articolo 78  e per una superficie pari a mq 102.000, gli impianti di forestazione urbana sull'area **SE16**; tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA;
- devono essere realizzati, secondo le specifiche dell'articolo 78  e per una superficie pari a mq 35.600, gli impianti di forestazione urbana sull'area **SE19**; tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA;

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti. Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8  in relazione alla viabilità storica che lambisce il margine occidentale dell'ambito di intervento.

■ Area NP2

L'accesso all'area deve essere derivato da Via Monte Grappa, ampliandone la sezione nel tratto antistante la zona di innesto della viabilità di penetrazione, per consentire la realizzazione delle corsie necessarie alle manovre dei mezzi pesanti. Sono vincolanti la localizzazione e l'estensione dell'area per servizi compresa tra la Via Curie e la Gora San Marco, che potrà essere gestita privatamente in regime di assoggettamento all'uso pubblico.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto dei seguenti vincoli:

- fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia;
- fascia di inedificabilità di 10 m dalla sponda della Gora San Marco;

- vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 1, lettera c), del DLGS 42/2004, relativo alla fascia di 150 m dalla sponda del Rio Orchetto e incidente su una porzione marginale dell'area per servizi;
- vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 1, lettera g), del DLGS 42/2004, relativo a un'area boscata lungo le sponde della Gora San Marco.

Sono inoltre prescritte come vincolanti le seguenti azioni finalizzate alla qualità paesaggistica e alla sostenibilità ambientale:

- deve essere realizzato il filare alberato lungo Via Monte Grappa e Via Curie;
- devono essere realizzati, secondo le specifiche dell'articolo 78 , gli impianti di forestazione urbana nell'area a servizi SE55, per una superficie minima pari a mq 32.000 individuata cartograficamente dal PRG e non modificabile in sede di SUE (tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA); le "possibilità di diradamento" del sesto di impianto di cui al comma 3, articolo 78  non sono in nessun caso applicabili entro le aree a corona della Gora San Marco, entro una fascia di profondità pari a metri 10 su ognuna delle due sponde;
- il fabbisogno di parcheggio può essere interamente soddisfatto su spazi privati anche interni alle recinzioni degli stabilimenti.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour), 3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

121 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le prescrizioni di cui al comma 7.2, relative alle singole aree contengono specifici dettami finalizzati a garantire un elevato livello di qualità paesaggistica. A titolo di utile supporto per la pianificazione esecutiva degli ambiti e la successiva progettazione degli edifici, si richiamano inoltre gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" (buone pratiche per la pianificazione locale e per la progettazione edilizia) approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

121 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

NP1 IIb e IIc	NP2 IIb e IIIa1
----------------------	------------------------

Le porzioni di territorio inserite in classe IIIa, sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, non possono essere impiegate per fini edificatori.

121 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  e le "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR n.30-11858 del 28/7/2009.

■ Qualità socio-ambientale delle aree verdi pubbliche

La progettazione esecutiva degli spazi di servizio deve soddisfare i seguenti requisiti:

- prossimità, assumendo come riferimento il modello di "città dei 15 minuti" e riducendo le necessità di spostamenti motorizzati;
- accessibilità fisica, percettiva e sociale, con la previsione di percorsi continui, sicuri e privi di barriere architettoniche;
- qualità degli spazi, che devono soddisfare i requisiti di multifunzionalità (orientati quindi ad ospitare diverse attività e fasce di utenza, evitando la creazione di spazi monofunzionali) e inclusività, in coerenza con i principi della città compatta, resiliente, in grado di garantire e funzioni sociali, culturali, ambientali e ricreative, e orientata alla tutela della salute.

Le aree destinate a verde pubblico sono in massima parte destinate alla realizzazione di interventi di forestazione urbana; per quanto riguarda la progettazione e la realizzazione degli spazi adibiti alla fruizione del verde pubblico si richiamano, oltre a quanto specificato all'articolo 69  delle presenti NDA, i disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di

prodotti per la cura del verde”);

- “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017).

■ **Compensazione del consumo di suolo**

Fatti salvi eventuali disposti specifici di cui ai commi precedenti, gli interventi di trasformazione sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA. La precisazione quali-quantitativa delle opere di compensazione, ai sensi del comma 2.2, articolo 77 , è demandata alla verifica di assoggettabilità a VAS dei SUE e la loro esecuzione deve essere prevista e garantita dalla convenzione.

■ **Mobilità ciclo-pedonale**

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve tendere alla promozione della mobilità sostenibile, riducendo la dipendenza dal trasporto privato motorizzato e favorendo le modalità di spostamento a basso impatto ambientale, con particolare riferimento ai percorsi ciclo-pedonali; in tale quadro generale deve essere posta specifica attenzione ai seguenti aspetti:

- favorire l'accessibilità al sistema di trasporto pubblico locale;
- integrare soluzioni per la micromobilità elettrica e condivisa;
- valorizzare la prossimità ai servizi e alle aree di verde urbano.

Con riferimento agli schemi strutturali di cui alle Tavole B4.1  e B4.2  di PRGC, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclo-pedonali deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) percorsi devono tendere a costituire un sistema continuo e integrato, e specifica attenzione progettuale deve essere dedicata a questo tema in corrispondenza di incroci, attraversamenti, accessi carrai e, in generale, in coincidenza dei nodi di intersezione con la viabilità veicolare;
- 2) la progettazione deve prevedere:
 - adeguati spazi per la sosta sicura, anche dotati di rastrelliere;
 - la predisposizione di stalli e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici,
- 3) deve essere posta specifica attenzione all'utilizzo di soluzioni formali e materiali (anche con riguardo agli apparati accessori, come segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano) coerenti con i singoli contesti urbani di inserimento, pur assicurando sempre la chiara identificazione, anche sotto il profilo cromatico, degli spazi destinati alla circolazione di ciclisti e pedoni; deve inoltre essere posta specifica attenzione al contenimento dei valori di impermeabilizzazione, garantendo al contempo il corretto drenaggio delle acque e la prevenzione del verificarsi di condizioni di pericolosità legate a condizioni meteorologiche avverse (formazione di ghiaccio, di pozzanghere, etc.).

Costituiscono specifici riferimenti operativi e di indirizzo:

- DL 34/2020;
- Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), parte integrante del “Piano regionale della Mobilità delle Persone” (PrMoP) e del “Piano regionale della Logistica” (PrLog), approvati con DGR n.6-7459 del 25/9/2023;
- DGR n.16-6611 del 16/3/2018 “Ciclopsteggi di interscambio con il trasporto pubblico - linee guida per la realizzazione” (a cura di Regione Piemonte, Agenzia della Mobilità Piemontese e FIAB).

■ **Minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici**

Nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 37  delle presenti NDA, la progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve perseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati da infrastrutture elettriche a bassa frequenza (50 Hz), quali elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione, in conformità alle normative nazionali vigenti (L. 36/2001, DPCM 8 luglio 2003) e alle linee guida regionali.

La collocazione di tali infrastrutture deve avvenire con riguardo ai seguenti criteri:

- presenza sulle aree limitrofe di edifici e/o spazi sensibili (scuole, ospedali, residenze, parchi pubblici);
- adozione di soluzioni progettuali che riducano la permanenza prolungata in prossimità delle sorgenti indoor (es: cabine di trasformazione, quadri elettrici, ecc.);

Devono inoltre, ove possibile, essere messe in atto (anche in forma integrata) le seguenti soluzioni:

- interrimento delle linee di trasporto dell'energia;
- previsione (in funzione del principio di precauzione) di distanze minime superiori ai limiti normativi, soprattutto in presenza di ricettori sensibili;
- utilizzo di schermature negli spazi indoor destinati a occupazione prolungata nel tempo, adiacenti a significative sorgenti di campo magnetico.



ARTICOLO 122



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO E COMMERCIALE

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.3]

122 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree ancora inedificate, ma già in parte destinate dal PRG previgente all'insediamento di attività commerciali, terziarie e artigianali, in quanto collocate in posizioni adeguatamente accessibili, strettamente marginali o interstiziali ai tessuti urbani o alle aree già occupate da altre attività economiche, nel contesto riconosciuto dal PTC2 come "ambito produttivo di 1° livello", e perciò idoneo allo sviluppo di nuove realtà imprenditoriali.

122 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conseguimento di elevati livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale per massimizzare l'attrattività nei confronti di nuove iniziative economiche. Previsione di nuovi spazi di servizio e di elementi di infrastrutturazione utili a migliorare i rapporti funzionali con il sistema insediativo esistente e il raccordo con il tessuto urbano cittadino. Introduzione di elementi di ricucitura paesaggistica, con scopi di mitigativi rispetto agli edificati residenziali, alle visuali prospettiche e al limitrofo territorio agricolo.

122 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	●
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	●	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	●	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	● (2)
p	attività artigianali/produttive		s2	assistenza e sanità	● (2)
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	●	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	● (2)
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	●	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	●	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (1)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	●	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 86.

(2) Limitatamente alle attività compatibili con la classe acustica, i livelli di rumore e ogni altro parametro normativamente prescritto per la fruizione dei servizi, da valutarsi a cura del Comune in sede progettuale.

122 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC		-		
PCC	0,5 mq/mq (1)	1,2 mq/mq	65%	10,50 m
SUE				

Note:

(1) Fatti salvi i limiti o gli incrementi disposti dai commi 5, 7, 8, 9 e 10.

122 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC							-	
PCC	-	-	-	-	-	● (1)	● (2) (3)	-
SUE								

Note:

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTI PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V è

ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di IC=70%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

- (2) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE o PCC unitari (secondo i disposti del successivo comma 7) estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia, per quanto riguarda i SUE, nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolvere al compito di coordinamento previsto dalle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.
- (3) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili con INC tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

122 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Nelle aree NC devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi da quantificare ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 .

122 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Condizioni di insediamento

L'insediamento delle attività è subordinato al rispetto delle condizioni di ammissibilità stabilite dall'articolo 66  (Gestione del rischio di incidente industriale), fermo restando che non sono in nessun caso ammesse attività "Seveso" o "sotto soglia Seveso".

■ Pertinenze residenziali

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia è ammessa, subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita all'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4.

■ Impianti e strutture eccedenti l'altezza massima

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i limiti di cui al precedente comma 4 può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, anche facendo ricorso agli interventi di mitigazione di cui al successivo comma 8. In ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco dai confini di proprietà pari alla loro altezza ridotta di 5 metri, salvo diverso accordo con il confinante.

■ Requisiti di compatibilità dei nuovi flussi di traffico

In sede di progettazione esecutiva, sulla base delle consistenze edilizie e delle destinazioni d'uso effettivamente previste, deve essere verificata la capacità della rete viaria in progetto di assorbire i flussi di traffico previsti, senza determinare impatti negativi sulla rete viaria esistente esterna all'ambito di intervento.

Gli interventi che prevedono (anche con riguardo alle viabilità di cantiere) innesti su rami delle viabilità di rango provinciale (devono acquisire le autorizzazioni previste dal Codice della Strada (DLGS 285/1992 e s.m.i. e Regolamento Attuativo), previo specifico approfondimento di concerto con l'Ente proprietario della viabilità.

■ Minimizzazione delle interferenze con il reticolo irriguo

In sede di progettazione esecutiva devono essere verificate, di concerto con il Consorzio di Irrigazione Comprensoriale di II Grado competente (o con altri soggetti di gestione di livello aziendale), eventuali interferenze con il reticolo irriguo, predisponendo ove necessario gli opportuni accorgimenti progettuali. Il particolare gli interventi devono garantire la perfetta funzionalità idraulica della rete, e la possibilità di svolgere agevolmente ed in sicurezza tutte le relative operazioni manutentive e ispettive.

■ Alternative progettuali alle previsioni di servizi e strade

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità e servizi sono modificabili in relazione alle esigenze insediative da definirsi in sede esecutiva. Le eventuali nuove soluzioni progettuali possono essere accettate dalla Giunta Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico qualora, oltre a risultare più confacenti e funzionali rispetto alle necessità

delle aziende, non rechino pregiudizio alla complessiva qualità ed efficienza del sistema infrastrutturale del polo produttivo.

■ Requisiti qualitativi delle aree a parcheggio

Per garantire la qualità ambientale delle aree pubbliche, i parcheggi devono essere integrati da una quota di verde integrata con funzione di arredo urbano; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato **A1** alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

122 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area NC1

Gli accessi all'ambito sono consentiti da Via Merlo (lato ovest dell'area) senza vincolo di posizionamento, mentre l'innesto sulla Via Caluso (SS26) è ammesso unicamente dalla rotatoria prevista in fregio all'ingresso del Consorzio PICHI (area IP15), che può essere realizzata dall'attuatore dell'area a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo 45, comma 1, punto 2), ultimo periodo, della LR 56/1977.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto dei seguenti vincoli:

- zona di rispetto dal cimitero, all'interno della quale, stante il vincolo di inedificabilità assoluta è prevista con posizionamento tassativo l'area per servizi pubblici;
- fascia di inedificabilità di 30 m dal confine stradale di Via Caluso;
- fascia di inedificabilità di 20 m dal confine stradale di Via Merlo;
- area a rischio archeologico relativa alla fascia lungo la Via Caluso, per la quale si richiamano gli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3.

Devono in ogni caso essere realizzate e dismesse le aree:

- **SE33** (per una superficie minima pari a mq 3.300) lungo il margine est dell'area, compreso il filare alberato indicato in cartografia;
- **SE34** (per una superficie minima pari a mq 1.470) lungo il margine ovest dell'area, compreso il filare alberato indicato in cartografia.

Sono inoltre prescritte come vincolanti le seguenti azioni finalizzate alla qualità paesaggistica e alla sostenibilità ambientale:

- deve essere realizzato il filare alberato lungo Via Caluso;
- devono essere realizzati, secondo le specifiche dell'articolo 78, gli impianti di forestazione urbana nell'area per servizi **SE35** (per una superficie minima pari a mq 8.180) individuata cartograficamente dal PRG e non modificabile in sede di SUE (tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3 delle presenti NDA).

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8 in relazione alle viabilità storiche che lambiscono i margini meridionali dei due ambiti di intervento.

■ Area NC2

L'accesso all'ambito è consentito da Via Merlo o dalla viabilità in progetto lungo il margine nord dell'area.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto dei seguenti vincoli:

- fascia di inedificabilità di 20 m dal confine stradale di Via Merlo;
- area di osservazione di azienda RIR, alla quale si applicano le limitazioni insediative specificate all'articolo 43, comma 4.

Devono in ogni caso essere realizzate e dismesse:

- l'area **SE31** (per una superficie minima pari a mq 720) al margine nord-occidentale dell'area, corredata dal filare alberato indicato in cartografia.
- l'area **SE32** (per una superficie minima pari a mq 4.530) lungo i confini nord, est e ovest dell'area, corredata dal filare alberato indicato in cartografia;
- la viabilità di distribuzione interna (comprensiva dell'ampliamento del sedime stradale di via Baragino lungo il confine occidentale dell'area), nel rispetto delle specifiche di cui alla sezione **C** dell'Allegato **B** alle presenti

NDA.

È inoltre prescritta come vincolante la realizzazione, secondo le specifiche dell'articolo 78 , dell'impianto di forestazione urbana nell'area per servizi **SE30** (per una superficie minima pari a mq 3.890) individuata cartograficamente dal PRG e non modificabile in sede di SUE (tale impianto costituisce opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA).

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NC3

L'accesso all'ambito è consentito da Via Merlo o dalla viabilità in progetto lungo il margine nord dell'area.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto del vincolo derivante dalla fascia di inedificabilità di 20 m dal confine stradale dell'asse Via Merlo – Via Baraggino.

Devono in ogni caso essere realizzate e dismesse le aree:

- **SE38** (per una superficie minima pari a mq 540) lungo il confine occidentale dell'area, corredata dal filare alberato indicato in cartografia.
- **SE39** (per una superficie minima pari a mq 1.100) lungo il confine orientale dell'area, corredata dal filare alberato indicato in cartografia.

È inoltre prescritta come vincolante la realizzazione, secondo le specifiche dell'articolo 78 , dell'impianto di forestazione urbana nell'area per servizi **SE40** (per una superficie minima pari a mq 8.960) individuata cartograficamente dal PRG e non modificabile in sede di SUE (tale impianto costituisce opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA).

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal percorso panoramico 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

■ Area NC4

L'accesso all'ambito e ai parcheggi pubblici previsti in fregio a Via Montanaro deve essere unico e localizzato all'estremità sud dell'area.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto del vincolo relativo alla fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia;

È inoltre prescritto come vincolante, ai fini della qualità paesaggistica, l'impianto del viale alberato lungo il tracciato di Via Montanaro.

■ Area NC5

L'accesso principale all'area deve essere derivato dalla rotatoria sulla SP11 (un ulteriore accesso diretto dalla SP11 è ammissibile solo subordinatamente all'assenso della Città Metropolitana). Il tracciato della viabilità prevista dal PRG all'interno dell'ambito, che deve essere realizzato (nel rispetto delle specifiche di cui alla sezione **F** dell'Allegato **B**  alle presenti NDA) e dismesso al Comune, è modificabile in sede di SUE, fermo restando l'obbligo di realizzare i filari alberati lungo entrambi i lati della strada.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto dei seguenti vincoli:

- fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia;
- fascia di inedificabilità di 30 m dal confine stradale della SP11;
- vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 1, lettera c), del DLGS 42/2004, relativo alla fascia di 150 m dalla sponda del Rio Orchetto;
- area di esclusione di azienda RIR, alla quale si applicano le limitazioni insediative specificate all'articolo 43, comma 3 .

Deve in ogni caso essere realizzata e dismessa al Comune l'area a servizi **SE63** (per una superficie minima pari a mq 3.680), localizzandola in base alla progettazione esecutiva del sedime viario, privilegiando comunque la sua localizzazione nella porzione sud-orientale dell'ambito di intervento, con riguardo anche alla caratterizzazione paesaggistica della rotatoria.

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dal belvedere 1 (Ponte sul Po) e dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour),

3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimenà verso Lauriano) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8  in relazione alla viabilità storica che lambisce il margine orientale dell'ambito di intervento.

■ Area NC6

L'accesso principale all'area deve essere derivato dalla Strada Vecchia del Porto, debitamente ampliata fino al suo innesto nella rotatoria sulla SP11. Un ulteriore accesso diretto dalla SP11 è ammissibile solo subordinatamente all'assenso della Città Metropolitana.

È demandata al SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto dei seguenti vincoli:

- fascia di inedificabilità di 30 m dal confine stradale della SP11;
- fascia di inedificabilità di 10 m dal piede dell'argine dell'Orco;
- vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 1, lettera f), del DLGS 42/2004, relativo al sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po;
- area a rischio archeologico relativa alla fascia lungo la Via Caluso, per la quale si richiamano gli adempimenti di cui all'articolo 30, comma 3 ;
- area di esclusione di azienda RIR, alla quale si applicano le limitazioni insediative specificate all'articolo 43, comma 3 ;
- area di osservazione di azienda RIR, alla quale si applicano le limitazioni insediative specificate all'articolo 43, comma 4 .

È inoltre prescritta come vincolante la realizzazione, secondo le specifiche dell'articolo 78 , dell'impianto di forestazione urbana nell'area per servizi SE65 (per una superficie minima pari a mq 11.500) individuata cartograficamente dal PRG e non modificabile in sede di SUE (tali impianti costituiscono opera compensativa dell'intervento edilizio, ai sensi e nel rispetto degli ulteriori disposti di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 3  delle presenti NDA).

Ai fini della valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi edilizi devono essere verificate in particolare le visuali percepibili dai percorsi panoramici 1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour) e 4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po), oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui all'articolo 138, comma 8  in relazione alle viabilità storiche che lambiscono il margine nord-orientale dell'ambito di intervento.

122 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le prescrizioni di cui al comma 7.2, relative alle singole aree contengono specifici dettami finalizzati a garantire un elevato livello di qualità paesaggistica. A titolo di utile supporto per la pianificazione esecutiva degli ambiti e la successiva progettazione degli edifici, si richiamano inoltre gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" (buone pratiche per la pianificazione locale e per la progettazione edilizia) approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico", e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **NC1**, **NC6**.

122 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

NC1 IIa e IIc	NC3 IIa e IIc	NC5 IIIb2.1 (n.11)	NC6 IIIa1 e IIIb2 (n.12)
NC2 IIc	NC4 IIb		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

122 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Verde di mitigazione e integrazione ambientale

Tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree NC devono concorrere alla mitigazione degli impatti ambientali, soprattutto di quelli determinati dalle attività produttive a carico degli adiacenti territori agricoli.

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti.

Nella progettazione di nuovi edifici, in alternativa alla realizzazione delle fasce vegetali in piena terra, possono essere valutate soluzioni quali tetti e pareti verdi, al fine di favorire importanti funzioni ambientali e bioclimatiche e al contempo migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi produttivi. Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito agli [articoli 71](#) e [76](#).

■ Qualità socio-ambientale delle aree verdi pubbliche

La progettazione esecutiva degli spazi di servizio deve soddisfare i seguenti requisiti:

- prossimità, assumendo come riferimento il modello di "città dei 15 minuti" e riducendo le necessità di spostamenti motorizzati;
- accessibilità fisica, percettiva e sociale, con la previsione di percorsi continui, sicuri e privi di barriere architettoniche;
- qualità degli spazi, che devono soddisfare i requisiti di multifunzionalità (orientati quindi ad ospitare diverse attività e fasce di utenza, evitando la creazione di spazi monofunzionali) e inclusività, in coerenza con i principi della città compatta, resiliente, in grado di garantire e funzioni sociali, culturali, ambientali e ricreative, e orientata alla tutela della salute.

Le eventuali aree destinate a verde di fruizione pubblica, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono in ogni caso essere progettate e realizzate nel rispetto di quanto specificato all'[articolo 69](#) delle presenti NDA e con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- [DM n.63 del 10/3/2020](#) ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- ["Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico"](#) (MATTM, 2017).

■ Compensazione del consumo di suolo

Fatti salvi eventuali disposti specifici di cui ai commi precedente, gli interventi di trasformazione sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'[articolo 77](#) delle presenti NDA. La precisazione quali-quantitativa delle opere di compensazione, ai sensi del [comma 2.2, articolo 77](#), è demandata alla verifica di assoggettabilità a VAS dei SUE e la loro esecuzione deve essere prevista e garantita dalla convenzione.

■ Mobilità ciclo-pedonale

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve tendere alla promozione della mobilità sostenibile, riducendo la dipendenza dal trasporto privato motorizzato e favorendo le modalità di spostamento a basso impatto ambientale, con particolare riferimento ai percorsi ciclo-pedonali; in tale quadro generale deve essere posta specifica attenzione ai seguenti aspetti:

- favorire l'accessibilità al sistema di trasporto pubblico locale;
- integrare soluzioni per la micromobilità elettrica e condivisa;
- valorizzare la prossimità ai servizi e alle aree di verde urbano.

Con riferimento agli schemi strutturali di cui alle [Tavole B4.1](#) e [B4.2](#) di PRGC, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclo-pedonali deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) i percorsi devono tendere a costituire un sistema continuo e integrato, e specifica attenzione progettuale deve essere dedicata a questo tema in corrispondenza di incroci, attraversamenti, accessi carrai e, in generale, in coincidenza dei nodi di intersezione con la viabilità veicolare;
- 2) la progettazione deve prevedere:
 - adeguati spazi per la sosta sicura, anche dotati di rastrelliere;
 - la predisposizione di stalli e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici,
- 3) deve essere posta specifica attenzione all'utilizzo di soluzioni formali e materiali (anche con riguardo agli apparati accessori, come segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano) coerenti con i singoli contesti

urbani di inserimento, pur assicurando sempre la chiara identificazione, anche sotto il profilo cromatico, degli spazi destinati alla circolazione di ciclisti e pedoni; deve inoltre essere posta specifica attenzione al contenimento dei valori di impermeabilizzazione, garantendo al contempo il corretto drenaggio delle acque e la prevenzione del verificarsi di condizioni di pericolosità legate a condizioni meteorologiche avverse (formazione di ghiaccio, di pozzanghere, etc.).

Costituiscono specifici riferimenti operativi e di indirizzo:

- DL 34/2020;
- Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), parte integrante del “Piano regionale della Mobilità delle Persone” (PrMoP) e del “Piano regionale della Logistica” (PrLog), approvati con DGR n.6-7459 del 25/9/2023;
- DGR n.16-6611 del 16/3/2018 “Ciclopoteggi di interscambio con il trasporto pubblico - linee guida per la realizzazione” (a cura di Regione Piemonte, Agenzia della Mobilità Piemontese e FIAB).

■ Minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenze e microonde

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve perseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde generati da impianti fissi per telecomunicazioni e radiodiffusione (es. stazioni radio base per telefonia mobile, ripetitori, ponti radio, impianti Wi-Fi e 5G), in conformità alle normative nazionali vigenti e alle linee guida regionali.

La collocazione di tali infrastrutture deve sempre avvenire, nel rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità fissati dalla normativa per la protezione della popolazione, entro aree tecnicamente idonee e il più possibile lontane da recettori sensibili (scuole, ospedali, residenze per anziani, parchi pubblici).

Si richiamano integralmente i disposti di cui al “Regolamento Comunale per la disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici”, approvato con DCC n.34 del 30/6/2014, oltre ai seguenti riferimenti normativi di livello nazionale e regionale:

- L 36/2001;
- DPCM 8/7/2003;
- DLGS 259/2003
- LR 19/2004;
- DM 29/5/2008.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE III

SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI

TITOLO I

VERDE DI CONNOTAZIONE DEGLI SPAZI URBANI E PERIURBANI



AREE A VERDE PRIVATO



[ELAB. E5.n / E6.n]

123 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie.

Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli più radi.

123 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali.

Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

123 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Le aree sono utilizzabili esclusivamente per destinazioni accessorie alla residenza.

123 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le aree VP sono prive di capacità edificatoria, salva la possibilità di realizzare strutture accessorie alle abitazioni che non costituiscano SL; ove siano ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati, pur non concorrendo alla determinazione della capacità edificatoria, possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi in cui tale facoltà sia espressamente esclusa o limitata dalle norme delle singole aree residenziali) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG.

La dislocazione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

123 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC				● (1)		● (2)		
PCC	-	-	-	-	-	-	-	-
SUE								

Note:

- (1) Ammessa sugli eventuali edifici esistenti (bassi fabbricati e strutture analoghe, legittimamente esistenti) che non possono essere computabili come volumetrie abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V, è ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'articolo 23, nel rispetto di IC 5%, con una quantità comunque ammessa pari a 25 mq.

123 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

123 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Parcheggio

L'eventuale realizzazione di aree a parcheggio è ammessa solo qualora le stesse siano indispensabili per soddisfare fabbisogni prescritti dalle norme e non possano essere localizzate nell'ambito delle aree destinate agli insediamenti edilizi. In ogni caso i parcheggi devono sempre essere realizzati su fondo drenante inerbito, a meno

che le eventuali superficie impermeabilizzate non siano compensate da aree verdi in piena terra di pari estensione ricavate all'interno delle zone urbanistiche edificabili.

123 | **8** | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le strutture pertinenziali devono essere realizzate avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sui giardini.

Anche gli interventi di ristrutturazione degli eventuali edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

123 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTI PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

123 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTI PRIMA / SEZIONE IV .



AREE AGRICOLE PERIURBANE

[ELAB. E5.n / E6.n]

124 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio agricolo, prevalentemente prative o coltive, localizzate entro la fascia edificata marginale degli abitati o immediatamente a ridosso di essi, costituenti ambiti di apprezzabile valore paesaggistico, con importanti funzioni di tutela ambientale e connettività ecologica.

124 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Tutela degli spazi verdi, preservandoli dall'insediamento di nuove unità aziendali agricole, limitando gli interventi edificatori al soddisfacimento delle esigenze di gestione delle attività già insediate, al fine di mantenere intorno agli abitati ampie porzioni di territorio libero con funzione di cornice paesaggistica ed ecologica.

Riuso, riqualificazione ed eventuale decostruzione incentivata degli edifici esistenti.

Impianto di barriere vegetali con funzioni di mitigazione visiva negli ambiti limitrofi agli insediamenti di aziende artigianali, industriali o agricole.

124 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	●
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	●
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	● (1)	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (1)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	● (1)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (1)
c1	al dettaglio	-	s9	qualità e sicurezza del territorio	● (1)
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Di iniziativa comunale o degli enti istituzionalmente competenti o subordinatamente a convenzionamento con il Comune, nei termini stabiliti al comma 7.

124 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC		(1)	30% (2)	7,50 m (3)
PCC	-	-	-	-
SUE	-	-	-	-

Note:

(1) Applicabile esclusivamente alla costruzione delle residenze rurali nell'ambito di aziende agricole esistenti alla data di adozione preliminare della Variante generale del PRG, in base agli indici stabiliti dall'articolo 25, commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della LR 56/1977; il valore della SL realizzabile è convenzionalmente pari a un terzo di quello del volume derivante dall'applicazione degli indici della LR 56/1977;

(2) Relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola e riferito alla superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale.

(3) Con le eccezioni e precisazioni definite al comma 7.

124 | **5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	
PCC	-	-	-	-	-	-	-	-
SUE	-	-	-	-	-	-	-	-

Note:

(1) Interventi relativi ai soli edifici a destinazione agricola o assimilabile; per quelli relativi al patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola si fa rinvio ai disposti dell'articolo 119.

124 | **6 | STANDARD URBANISTICI**

Per le destinazioni prettamente agricole non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle extragricole compatibili di cui al comma 7 la dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3 dell'articolo 12, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree. Per tutte le attività agricole ed extragricole che comportino afflusso di pubblico deve essere garantita un'adeguata dotazione di parcheggio privato, da quantificarsi in base al presumibile fabbisogno. Il parcheggio privato deve essere realizzato senza impermeabilizzazione del suolo su aree espressamente individuate per tale uso negli elaborati tecnici a corredo di istanze o comunicazioni abilitative, fatti salvi i disposti dell'articolo 11, comma 5, della LR 32/1982.

124 | **7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Interventi edilizi relativi alle aziende agricole**

L'insediamento di nuove attività agricole è ammesso esclusivamente utilizzando fabbricati esistenti, senza ulteriori nuove costruzioni, comunque con esclusione della zootecnia. Per le aziende esistenti alla data di entrata in vigore della presente Variante generale di PRG (gestite da imprenditori professionali o part-time) sono ammessi gli interventi edilizi regolati dai precedenti commi 4 e 5, con divieto di realizzare nuove stalle o concimaie a meno di 100 m dai perimetri dei centri e dei nuclei abitati (cfr. Elaborato B3) e dagli ambiti di nuovo impianto e 50 m da edifici civili di terzi all'esterno dei centri e dei nuclei abitati. Per la ristrutturazione o l'ampliamento di edifici esistenti più alti di m 7,50 o per specifiche e dimostrate esigenze tecniche relative alla conduzione aziendale, è consentito superare tale altezza massima adottando idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico, da valutare secondo i criteri di cui al primo punto del comma 8.

■ **Residenze agricole**

La nuova costruzione di edifici residenziali è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali internamente o in stretta prossimità ai centri aziendali già esistenti, mentre gli imprenditori part-time (secondo le definizioni di cui alla DGR n.15-4452 del 22/12/2016) possono realizzare l'abitazione solo riutilizzando edifici preesistenti; ai fini della definizione della SL abitativa è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e anche ubicati nel territorio dei Comuni confinanti. Il vincolo sui terreni afferenti la SL deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La SL massima residenziale per ogni azienda, anche articolata in più unità abitative, non può superare complessivamente (sommando SL esistenti e di nuova costruzione) mq 500. Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono inserirsi correttamente nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

■ **Orti urbani**

La gestione degli orti urbani, nelle aree di proprietà pubblica adibite a tale utilizzo all'interno o ai margini dei centri abitati, è disciplinata dallo specifico regolamento comunale (approvato con DCC n.74 del 29/11/2012 e integrato con DCC n.20 del 5/5/2014).

■ **Bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali**

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 80 mq di SC, concessi a tantum a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, comma 4, della LR 56/1977, purché siano proprietari di almeno 5.000 mq di terreno coltivato e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie e sia rispettato IC 10% sul lotto di edificazione. Tali interventi edificatori non sono soggetti alla costituzione del vincolo

di cui all'articolo 25, comma 7, della LR 56/1977 fermo restando il divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma. Ai proprietari di superfici coltivabili inferiori a 5.000 mq è consentita la costruzione di bassi fabbricati fino a un massimo di 40 mq di SC, per il medesimo esclusivo utilizzo agricolo con divieto di accorpare tra loro più fabbricati.

■ Installazioni reversibili

La posa di strutture agevolmente amovibili, prive di elementi in muratura e di fondazioni in c.a. (c.d. tendostrutture e simili) è sempre consentita in quanto minimizza la definitiva artificializzazione del suolo, anche se tale tipologia di costruzioni risulta estranea alla tradizione costruttiva rurale. Al fine di renderne accettabile l'impatto paesaggistico, le tendostrutture e le altre installazioni reversibili devono essere posizionate in modo da risultare il più possibile nascoste rispetto ai principali punti di fruizione visiva e, comunque devono essere realizzate in colori mimetici rispetto al sito di collocazione. L'atto di impegno ex articolo 25, comma 7 della LR 56/1977, da presentarsi a corredo del permesso di costruire, deve contemplare l'obbligo di rimozione in caso di cessazione dell'uso agricolo.

■ Ricoveri per animali

Fatti salvi i divieti riguardanti gli ambiti adibiti a orto urbano, la detenzione di animali di affezione o per autoconsumo, da parte di soggetti che non svolgano attività imprenditoriale agricola è ammessa in spazi aperti di adeguate dimensioni e in idonee strutture di ricovero che, ove non siano bassi fabbricati di cui all'articolo 20, comma 3, lettera b) , vanno mantenute alla distanza minima inderogabile di 25 m da edifici abitativi di altre proprietà e dal confine delle aree di cui alla PARTE SECONDA / SEZIONI I, II e IV . Il numero massimo di capi consentito per ciascun concentramento è stabilito in:

- due animali di grossa taglia (di peso superiore a 100 kg/capo);
- cinque animali di media taglia (di peso tra 100 e 10 kg) o cani di qualunque peso;
- venti animali di piccola taglia (di peso inferiore a 10 kg/capo).

■ Attività extragricole compatibili con il territorio rurale

Nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi commi 8, 9 e 10, sono ammissibili attività permanenti ed eventi occasionali a carattere ricreativo, sportivo, aggregativo non comportanti consumo né alterazione morfologica del suolo, né rumori molesti o altre emissioni incompatibili con la vicinanza alle aree urbane; a supporto di ciascuna di tali attività è consentito installare, a titolo permanente, un fabbricato di superficie coperta non superiore a mq 25, privo di fondazioni in c.a., oltre alle eventuali ulteriori strutture temporanee collocabili in regime di attività edilizia libera, in occasione dei singoli eventi. Le attività esercite in area agricola, soprattutto se a carattere permanente, devono essere regolate da specifici disciplinari di gestione, predisposti dal soggetto esercente e approvati dalla Giunta Comunale, nei quali vengano precisate le modalità di utilizzo delle relative aree e le cautele necessarie alla salvaguardia della loro valenza ambientale.

■ Servizi pubblici

L'utilizzo di superficie per finalità di servizio pubblico non deve comportare edificazioni permanenti, né trasformazioni del suolo che ne compromettano irreversibilmente le condizioni di naturalità e ne pregiudichino il possibile uso produttivo agricolo, salvo quanto ammesso dall'articolo 4, comma 9  e dall'articolo 126  e fermo restando il rispetto delle condizioni di cui ai successivi commi 8, 9 e 10.

124 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Valutazione preventiva dell'impatto paesaggistico

Per l'ottenimento dei titoli abilitativi degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo, anche qualora non siano subordinati ad autorizzazione paesaggistica o a parere obbligatorio della CLP, deve essere dimostrata la coerenza del progetto con i valori del paesaggio riconosciuti e tutelati dal PRG, sviluppando le valutazioni prescritte all'articolo 68 , con particolare riguardo alla verifica delle visuali percepibili dai più significativi punti di osservazione panoramica e dalla viabilità delle zone circostanti al luogo di intervento.

■ Interventi edilizi sulle aziende agricole esistenti

Gli interventi edilizi sui centri aziendali esistenti devono sempre configurarsi come migliorativi del quadro paesaggistico complessivo, soprattutto quelli di recente costruzione o impropriamente trasformati, attraverso l'utilizzo di forme compositive e materiali che concorrano a migliorare l'integrazione dei manufatti nel contesto visivo di riferimento. Gli interventi di ampliamento ammessi devono in ogni caso essere progettati in modo da non interferire con le principali visuali paesaggistiche del territorio e con eventuali elementi di pregio naturali e/o artificiali; fatte salve specifiche e dimostrate esigenze relative alla conduzione delle aziende agricole già insediate, non diversamente risolvibili, tali ampliamenti non possono superare le altezze degli edifici già esistenti. Ove gli

interventi edilizi non riescano e conseguire pienamente la qualificazione degli edifici e dalle loro aree pertinenziali, per la mitigazione dell'impatto paesaggistico residuo possono essere utilmente adottati sistemi di mascheramento realizzati con l'impianto delle quinte vegetali di cui all'[articolo 71](#).

■ Ambiti compresi nella fascia di sensibilità paesaggistica dell'AVC

Per le aree e i fabbricati ricadenti all'interno nella fascia di sensibilità paesaggistica dell'Anello Verde Chivassese si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni dell'[articolo 73](#).

■ Rinvio al REC per le norme compositive di dettaglio

Nel Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'[articolo 68](#), possono essere dettagliate le regole per il corretto inserimento paesaggistico delle strutture edilizie e delle trasformazioni del suolo realizzabili in area agricola, con riguardo alla composizione dei volumi, alla scelta e all'impiego dei materiali costruttivi visibili dall'esterno, alle tipologie strutturali, al disegno delle facciate, al rapporto con le preesistenze, all'utilizzo della vegetazione arborea ed arbustiva.

Nel disciplinare tali aspetti, il REC si attiene alle seguenti linee di indirizzo:

- devono essere consultate le associazioni di categoria agricole e le associazioni ambientaliste rappresentate sul territorio, affinché forniscano proposte e pareri alla stesura delle norme, per quanto di rispettiva competenza;
- non devono essere necessariamente imposti modelli edilizi replicativi dei fabbricati di antica formazione, né materiali o cromatismi identici a quelli caratterizzanti tali edifici, sia per quanto riguarda l'immagine compositiva, sia per i paramenti murari, i manti di copertura, i serramenti;
- deve essere incentivato il ricorso a soluzioni progettuali di basso impatto ambientale, che garantiscano soprattutto l'agevole rimozione delle strutture edilizie, al termine del loro ciclo di utilizzo, e la reversibilità delle trasformazioni del suolo;
- al fine di agevolare e indirizzare correttamente le scelte progettuali, deve essere allestito un repertorio esemplificativo di tipologie e materiali costruttivi utilizzabili;
- la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo devono sempre essere correlate a quella del verde, con funzione di mitigazione degli impatti visivi e di connessione ecologica.

■ Installazione e rimozione di campi fotovoltaici

L'idoneità dei suoli agricoli all'installazione dei campi fotovoltaici è disciplinata dalle vigenti disposizioni statali ([articolo 20 del DLGS 199/2021](#) e successiva decretazione) e regionali ([Box 4 dell'Allegato I al PEAR 2022](#)). In ogni caso, ai sensi dell'[articolo 39, comma 6, delle NDA del PPR](#), al termine della vita tecnica degli impianti, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo eliminando completamente ogni elemento di artificializzazione del suolo.

124 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#), alle indicazioni degli [Elaborati GA](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli [Elaborati GB](#).

124 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA, SEZIONE IV](#), oltre a:

- [DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003](#);
- [Regolamenti Regionali 12/R 2007 e 10/R 2007](#);
- [Capitolo A.5 del PAN per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari \(DM 22 gennaio 2014\)](#).

■ Recinzione dei fondi

Le recinzioni dei fondi agricoli sono ammesse esclusivamente per delimitare gli ambiti pertinenziali degli edifici o per la protezione di colture particolarmente pregiate. Per la loro realizzazione non sono consentiti cordoli continui emergenti dal suolo che possano costituire elemento di frammentazione della continuità ecologica del territorio agricolo; le recinzioni devono pertanto essere in rete metallica, posata a 15 cm dal suolo per consentire i passaggi della micro fauna.

■ Sviluppo del mercato volontario dei crediti di carbonio da selvicoltura

Gli ambiti classificati come AP costituiscono aree entro le quali predisporre, in via prioritaria, gli interventi di impianto vegetale di cui alla [DGR n.24-4638 del 6/2/2017 "LR 4/2009 e L. 221/2015: Disposizioni per lo sviluppo del mercato volontario dei crediti di carbonio da selvicoltura nella Regione Piemonte"](#).

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE III

SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI

TITOLO II

TERRITORI E INSEDIAMENTI EXTRAURBANI



AREE AGRICOLE NORMALI

[ELAB. E5.n / E6.n]

125 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Territori utilizzati ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali, i suoli coltivati e le aree coperte da vegetazione spontanea.

125 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Valorizzazione e salvaguardia del territorio rurale, quale sistema integrato di produzioni agrarie e risorse ecologiche, attraverso azioni volte all'ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, alla tutela degli ecosistemi naturali, alla riqualificazione paesaggistica e funzionale del patrimonio edilizio diffuso, compatibilmente con la sicurezza geologica e la sostenibilità ambientale.

125 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	●
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	● (2)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	● (1)	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produzione		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (1)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	● (1)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (1)
c1	al dettaglio	-	s9	qualità e sicurezza del territorio	● (1)
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	● (3)

Note:

- (1) Di iniziativa comunale o subordinatamente a convenzionamento con il Comune, nei termini stabiliti al comma 7;
 (2) Comprensiva delle attività extragricole comportanti concentrazione di animali come disciplinate al comma 7;
 (3) Solo per i cimiteri animali, come disciplinati al comma 7.

125 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC		(1)	30% (2)	7,50 m (3)
PCC	-	-	-	-
SUE	-	-	-	-

Note:

- (1) Applicabile esclusivamente alla costruzione delle residenze rurali, in base agli indici stabiliti dall'articolo 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della LR 56/1977; il valore della SL realizzabile è convenzionalmente pari a un terzo di quello del volume derivante dall'applicazione degli indici della LR 56/1977;
 (2) Relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola e riferito alla superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale;
 (3) Con le eccezioni e precisazioni definite al comma 7.

125 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	-
PCC	-	-	-	-	-	-	-	-
SUE	-	-	-	-	-	-	-	-

Note:

- (1) Interventi relativi ai soli edifici a destinazione agricola o assimilabile; per quelli relativi al patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola si fa rinvio ai disposti dell' articolo 126 .

125 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni prettamente agricole non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle extragricole compatibili di cui al comma 7 la dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3 dell' articolo 12 , deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree. Per tutte le attività agricole ed extragricole che comportino afflusso di pubblico deve essere garantita un'adeguata dotazione di parcheggio privato, da quantificarsi in base al presumibile fabbisogno. Il parcheggio privato deve essere realizzato senza impermeabilizzazione del suolo su aree espressamente individuate per tale uso negli elaborati tecnici a corredo di istanze o comunicazioni abilitative, fatti salvi i disposti dell' articolo 11, comma 5, della LR 32/1982.

125 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Permessi di costruire in area agricola**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciati ai soggetti di cui all' articolo 25, commi 3 e 4 della LR 56/1977, secondo le "Istruzioni" approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016 e subordinatamente alla sottoscrizione dell'atto di impegno di cui all' articolo 25, comma 7 della LR 56/1977 che, nel caso di edifici non abitativi, concerne soltanto le lettere a) e d) del citato comma 7.

I permessi di costruire relativi alle attività extra-agricole compatibili con il territorio rurale e comportanti edificazioni o trasformazioni del suolo, come individuate all'ultimo punto delle presenti prescrizioni particolari, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale in favore del Comune, da trascriversi nei registri immobiliari, concernente l'impegno alla rimozione di ogni struttura edilizia e alla completa rinaturazione del suolo, a seguito della cessazione dell'attività, fatta salva la possibilità di subentro da parte di altri soggetti gestori. Tale atto d'impegno sostituisce quello di cui all' articolo 25, comma 7 della LR 56/1977.

Per la ristrutturazione o l'ampliamento di edifici esistenti più alti di m 7,50 o per specifiche e dimostrate esigenze tecniche relative alla conduzione aziendale, è consentito superare tale altezza massima adottando idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico, da valutare secondo i criteri di cui al primo punto del comma 8.

■ Residenze agricole

La nuova costruzione di edifici residenziali è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, mentre gli imprenditori part-time (secondo le definizioni di cui alla DGR n.15-4452 del 22/12/2016) possono realizzare l'abitazione solo in edifici preesistenti; ai fini della definizione della SL abitativa è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e anche ubicati nel territorio dei Comuni confinanti. Il vincolo sui terreni afferenti la SL deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La SL massima residenziale per ogni azienda, anche articolata in più unità abitative, non può superare complessivamente (sommando SL esistenti e di nuova costruzione) mq 500. Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono inserirsi correttamente nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

■ Bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 80 mq di SC, concessi a tantum a soggetti in possesso dei requisiti di cui all' articolo 25, comma 4, della LR 56/1977, purché siano proprietari di almeno 5.000 mq di terreno coltivato e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie e sia rispettato IC 10% sul lotto di edificazione. Tali interventi edificatori non sono soggetti alla costituzione del vincolo di cui all' articolo 25, comma 7, della LR 56/1977 fermo restando il divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma. Ai proprietari di superfici coltivabili inferiori a 5.000 mq è consentita la costruzione di bassi fabbricati fino a un massimo di 40 mq di SC, per il medesimo esclusivo utilizzo agricolo con divieto di accorpate tra loro più fabbricati.

■ Installazioni reversibili

La posa di strutture agevolmente amovibili, prive di elementi in muratura e di fondazioni in c.a. (c.d. tendostrutture

e simili) è sempre consentita in quanto minimizza la definitiva artificializzazione del suolo, anche se tale tipologia di costruzioni risulta estranea alla tradizione costruttiva rurale. Al fine di renderne accettabile l'impatto paesaggistico, le tendostrutture e le altre installazioni reversibili devono essere posizionate in modo da risultare il più possibile nascoste rispetto ai principali punti di fruizione visiva e, comunque, devono essere realizzate in colori mimetici rispetto al sito di collocazione. L'atto di impegno ex articolo 25, comma 7 della LR 56/1977, da presentarsi a corredo del permesso di costruire, deve contemplare anche l'obbligo di rimozione in caso di cessazione dell'uso agricolo.

■ Distanze

- a) Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
- fienili; depositi per materiali, macchinari e attrezzi; stalle e ricoveri per animali d'affezione o destinati all'autoconsumo: m 10,00 da altre aree di PRG;
- b) Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti zootecnici di tipo agricolo, relativi a bovini, equini, ovini, caprini e capi minori diversi da quelli di cui alla lettera c):
- nell'ambito di centri aziendali già esistenti: m 50,00 dai perimetri dei centri e dei nuclei abitati (Elaborato B3 di PRG) e dagli ambiti di nuovo impianto e m 20 da edifici civili di terzi all'esterno dei centri e dei nuclei abitati;
 - nell'ambito di nuovi centri aziendali: m 100,00 dai perimetri dei centri e dei nuclei abitati (Elaborato B3 di PRG) e dagli ambiti di nuovo impianto di PRG e m 50 da edifici civili di terzi all'esterno dei centri e dei nuclei abitati;
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore;
- c) Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare:
- m 300,00 dai perimetri dei centri e dei nuclei abitati (Elaborato B3 di PRG) e dagli ambiti di nuovo impianto;
 - m 100,00 da edifici residenziali esterni ai centri e ai nuclei abitati;
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.

■ Impianti di raccolta e trasformazione prodotti agricoli

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, quando non siano integrati nell'ambito dell'azienda agricola, sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.

■ Attività extragricole compatibili con il territorio rurale

Alle condizioni abilitative stabilite al primo punto delle presenti prescrizioni particolari sono ammissibili in area agricola le seguenti attività e funzioni, se esercite da imprenditori agricoli:

- attività permanenti ed eventi occasionali a carattere ricreativo, sportivo, aggregativo non comportanti consumo né alterazione morfologica del suolo, con la possibilità di installare, a titolo permanente, un fabbricato di superficie coperta non superiore a mq 25 per ciascuna attività esercitata, oltre alle eventuali ulteriori strutture temporanee collocabili in regime di attività edilizia libera, in occasione dei singoli eventi. Le attività esercite in area agricola, soprattutto se a carattere permanente, devono essere regolate da specifici disciplinari di gestione, predisposti dal soggetto esercente e approvati dalla Giunta Comunale, nei quali vengano precisate le modalità di utilizzo delle relative aree e le cautele necessarie alla salvaguardia della loro valenza ambientale;
- cimiteri per animali d'affezione, nel rispetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 maggio 2001, n. 5/R "Regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 2000, n.39"; la realizzazione dei cimiteri, anche se interni ad aziende agricole ai sensi dell'articolo 21 della LR 1/2019, è subordinata alla disponibilità di un'area tale da contenere l'intera fascia di rispetto di 50 m, che può ricadere anche su aree a destinazione non agricola, purché esterne al perimetro del centro abitato;
- canili e gattili, con possibilità di edificare le sole strutture necessarie al ricovero degli animali o alla loro attività di movimento nel limite di IC = 20% del lotto di reale pertinenza, nel rispetto della distanza di m 300 da altre aree di PRG per i canili e m 150 per i gattili; tutte le ulteriori funzioni connesse alla gestione dell'attività, compresa l'eventuale residenza del conduttore, devono essere collocate all'interno di edifici preesistenti;
- maneggi per cavalli, con possibilità di edificare le sole strutture necessarie al ricovero degli animali o alla loro attività di movimento nel limite di IC = 10% del lotto di reale pertinenza, nel rispetto delle distanze stabilite per gli allevamenti zootecnici; tutte le ulteriori funzioni connesse alla gestione dell'attività, compresa l'eventuale residenza del conduttore, devono essere collocate all'interno di edifici preesistenti.

La detenzione di animali di affezione o per autoconsumo, da parte di soggetti che non svolgano attività

imprenditoriale agricola e non eserciscano maneggi, canili, gattili e simili, è ammessa in spazi aperti di adeguate dimensioni e in idonee strutture di ricovero che, ove non siano bassi fabbricati di cui all'[articolo 20, comma 3, lettera b\)](#), vanno mantenute alla distanza minima inderogabile di 25 m da edifici abitativi di altre proprietà e dal confine delle aree di cui alla [PARTE SECONDA / SEZIONI I e III](#). Il numero massimo di capi consentito per ciascun concentramento è stabilito in:

- due animali di grossa taglia (di peso superiore a 100 kg/capo);
- cinque animali di media taglia (di peso tra 100 e 10 kg) o cani di qualunque peso;
- venti animali di piccola taglia (di peso inferiore a 10 kg/capo).

■ Cave attive



La cartografia di PRGC riporta la perimetrazione della cava attiva in località Boschetto, catalogata come “cava di pianura in falda” e identificata dalle schede del PRAE con il codice/posizione BDAE M0497T. Tale attività è regolamentata dai disposti della [LR 23/2016](#) e da quanto prescritto in sede di rilascio della relativa autorizzazione.

■ Servizi pubblici

L'utilizzo di superficie per finalità di servizio pubblico non deve comportare edificazioni permanenti, né trasformazioni del suolo che ne compromettano irreversibilmente le condizioni di naturalità e ne pregiudichino il possibile uso produttivo agricolo, salvo quanto ammesso dall'[articolo 4, comma 9](#) e dall'[articolo 126](#) e fermo restando il rispetto delle condizioni di cui ai successivi commi 8, 9 e 10.

125 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Valutazione preventiva dell'impatto paesaggistico

Per l'ottenimento dei titoli abilitativi degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo, anche qualora non siano subordinati ad autorizzazione paesaggistica o a parere obbligatorio della CLP, deve essere dimostrata la coerenza del progetto con i valori del paesaggio riconosciuti e tutelati dal PRG, sviluppando le valutazioni prescritte all'[articolo 67](#), con particolare riguardo alla verifica delle visuali percepibili dai più significativi punti di osservazione panoramica e dalla viabilità delle zone circostanti al luogo di intervento.

■ Interventi edilizi sulle aziende agricole esistenti

Gli interventi edilizi sui centri aziendali esistenti devono sempre configurarsi come migliorativi del quadro paesaggistico complessivo, soprattutto quelli di recente costruzione o impropriamente trasformati, attraverso l'utilizzo di forme compositive e materiali che concorrano a migliorare l'integrazione dei manufatti nel contesto visivo di riferimento. Gli interventi di ampliamento ammessi devono in ogni caso essere progettati in modo da non interferire con le principali visuali paesaggistiche del territorio e con eventuali elementi di pregio naturali e/o artificiali; fatte salve specifiche e dimostrate esigenze relative alla conduzione delle aziende agricole già insediate, non diversamente risolvibili, tali ampliamenti non possono superare le altezze degli edifici già esistenti. Ove gli interventi edilizi non riescano e conseguire pienamente la qualificazione degli edifici e dalle loro aree pertinenziali, per la mitigazione dell'impatto paesaggistico residuo possono essere utilmente adottati sistemi di mascheramento realizzati con l'impianto delle quinte vegetali di cui all'[articolo 71](#).

■ Complessi edilizi costituenti matrice architettonica e paesaggistica in ambito rurale



Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRG e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** quali componenti SS34 di cui all'[articolo 25, comma 2, lettera a\)](#) delle norme del PPR.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico (ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili), con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione

Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, con riguardo anche alle altre volumetrie che compongono i complessi rurali e costituiscono cornice degli edifici in oggetto:

- il manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia";
- i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte).

■ Ambiti compresi nella fascia di sensibilità paesaggistica dell'AVC

Per le aree e i fabbricati ricadenti all'interno nella fascia di sensibilità paesaggistica dell'Anello Verde Chivassese si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni dell'articolo 71 .

■ Rinvio al REC per le norme compositive di dettaglio

Nel Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 68 , possono essere dettagliate le regole per il corretto inserimento paesaggistico delle strutture edilizie e delle trasformazioni del suolo realizzabili in area agricola, con riguardo alla composizione dei volumi, alla scelta e all'impiego dei materiali costruttivi visibili dall'esterno, alle tipologie strutturali, al disegno delle facciate, al rapporto con le preesistenze, all'utilizzo della vegetazione arborea ed arbustiva. Nel disciplinare tali aspetti, il REC si attiene alle seguenti linee di indirizzo:

- devono essere consultate le associazioni di categoria agricole e le associazioni ambientaliste rappresentate sul territorio, affinché forniscano proposte e pareri alla stesura delle norme, per quanto di rispettiva competenza;
- non devono essere necessariamente imposti modelli edilizi replicativi dei fabbricati di antica formazione, né materiali o cromatismi identici a quelli caratterizzanti tali edifici, sia per quanto riguarda l'immagine compositiva, sia per i paramenti murari, i manti di copertura, i serramenti;
- deve essere incentivato il ricorso a soluzioni progettuali di basso impatto ambientale, che garantiscano soprattutto l'agevole rimozione delle strutture edilizie, al termine del loro ciclo di utilizzo, e la reversibilità delle trasformazioni del suolo;
- al fine di agevolare e indirizzare correttamente le scelte progettuali, deve essere allestito un repertorio esemplificativo di tipologie e materiali costruttivi utilizzabili;
- la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo devono sempre essere correlate a quella del verde, con funzione di mitigazione degli impatti visivi e di connessione ecologica.

■ Installazione e rimozione di campi fotovoltaici

L'idoneità dei suoli agricoli all'installazione dei campi fotovoltaici è disciplinata dalle vigenti disposizioni statali (articolo 20 del DLGS 199/2021 e successiva decretazione) e regionali (Box 4 dell'Allegato I al PEAR 2022). In ogni caso, ai sensi dell'articolo 39, comma 6, delle NDA del PPR, al termine della vita tecnica degli impianti, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo eliminando completamente ogni elemento di artificializzazione del suolo.

125 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

125 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** , oltre a:

- DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003;
- Regolamenti Regionali 12/R 2007 e 10/R 2007;
- Capitolo A.5 del PAN per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (DM 22 gennaio 2014).

■ Recinzione dei fondi

Le recinzioni dei fondi agricoli sono ammesse esclusivamente per delimitare gli ambiti pertinenziali degli edifici o per la protezione di colture particolarmente pregiate. Per la loro realizzazione non sono consentiti cordoli continui emergenti dal suolo che possano costituire elemento di frammentazione della continuità ecologica del territorio

agricolo; le recinzioni devono pertanto essere in rete metallica, posata a 15 cm dal suolo per consentire i passaggi della micro fauna.

■ Interventi di rafforzamento della connettività ecologica

Le aree agricole sono sempre idonee all'esecuzione degli interventi di cui agli [articoli 76](#)  e [80](#)  delle presenti NDA.

■ Sviluppo del mercato volontario dei crediti di carbonio da selvicoltura

Gli ambiti classificati come AN costituiscono aree entro le quali predisporre, in via prioritaria, gli interventi di impianto vegetale di cui alla [DGR n.24-4638 del 6/2/2017 "LR 4/2009 e L. 221/2015: Disposizioni per lo sviluppo del mercato volontario dei crediti di carbonio da selvicoltura nella Regione Piemonte"](#).

■ Gestione dei boschi ripariali

Si intendono interamente richiamate le disposizioni di:

– [DGR n.38-8849 del 26/5/2008](#);

– [DGR n.34-8019 del 7/12/2018](#).

A titolo orientativo si rimanda inoltre ai contenuti del volume ["indirizzi per la gestione dei boschi ripari montani e collinari"](#) edito dalla Regione Piemonte in collaborazione con l'IPLA.

■ Siti in bonifica

Il dataset dei siti censiti nell'Anagrafe Regionale Siti Contaminati (ASCO) registra, a dicembre 2024, la presenza di due siti contaminati, così identificati e caratterizzati:

a) Id sito: 2492 / codice Regionale: 01-02492 / codice Provinciale: 00797 (localizzato a ovest di Cascina Poasso).

–Cause: eventi accidentali.

–Matrici interessate: acque sotterranee.

–Interventi: verifica in corso.

–Stato del procedimento: attivo.

b) Id sito: 2365 / codice Regionale: 01-02365 / codice Provinciale: 00740 (localizzato lungo la viabilità a ovest della frazione di Torassi).

–Cause: sversamenti incidentali su suolo e acque.

–Matrici interessate: acque sotterranee / sottosuolo.

–Interventi: verifica in corso.

–Stato del procedimento: attivo.

Tali siti sono indicati con il simbolo  sulla cartografia di PRGC, localizzato secondo le coordinate geografiche fornite dal dataset.

L'attuazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi ai commi precedenti del presente articolo, oltre che alla verifica degli eventuali aggiornamenti dei dati riportati nel catalogo ASCO, è inderogabilmente subordinata all'applicazione dei disposti della [Parte IV, Titolo V del DLGS 152/2006](#), e a quanto prescritto ai [commi 2 e 3 dell'articolo 58](#) .



EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

[ELAB. E5.n / E6.n]

126 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati in territorio extraurbano; di origine rurale (anche se in molti casi non più utilizzati per l'attività agricola) o riconducibili a interventi edificatori più recenti e di evidente matrice residenziale (perlopiù tipologicamente assimilabili a villette unifamiliari), che costituisce un patrimonio edilizio in parte da rifunzionalizzare e/o da meglio integrare nel contesto ambientale e paesaggistico del territorio rurale.

Oltre ad alcuni edifici privi di valori architettonici (talvolta di impatto paesaggistico-ambientale deturpante), non mancano esempi della tradizione costruttiva locale che conservano aspetti architettonici di interesse documentario.

126 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione del patrimonio edilizio, da effettuarsi con particolare attenzione al corretto inserimento ambientale degli edifici.

Rimozione dei fabbricati deturpanti per i quali non sia possibile un adeguato reinserimento nel paesaggio rurale.

126 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	● (1)
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	● (2)
t2	extralberghiera	● (1)	a2	non imprenditoriale	● (2)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	● (1)	s1	istruzione	● (1)
p	attività artigianali/produttive		s2	assistenza e sanità	● (1)
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	● (1)
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	● (1)	s5	sport e fruizione del verde	● (1)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	● (1)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	● (1)
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (1)
c1	al dettaglio	● (1)	s9	qualità e sicurezza del territorio	● (1)
c2	all'ingrosso	● (1)	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Nei termini e nei limiti stabiliti dal comma 7 del presente articolo.

(2) L'attività agricola, anche se reintrodotta in fabbricati a precedente uso agricolo, deve rispettare tutte le prescrizioni dell'articolo 125 [], con particolare riguardo alle distanze delle strutture zootecniche dagli altri edifici.

126 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				
PCC	-	esistente (1)	esistente (1)	maggior tra esistente e 7,50
SUE				(1) (2)

Note:

(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia, nei termini e nei limiti di cui al comma 7.

(2) In caso di integrale demolizione con ricostruzione a diversa sagoma deve essere rispettata l'H massima di m 7,50 con il limite di m 9,00 al punto più alto della copertura.

126 | **5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	●	●	●	● (1) (4)	● (2)	● (3)		
PCC				● (4)			-	-
SUE	-	-	-	-	-	-		

Note:

- (1) L'intervento deve essere sempre orientato alla conservazione e valorizzazione di eventuali elementi tipologico-architettonici identificabili come testimonianza dell'architettura rurale tradizionale che, ove non siano già individuati dagli elaborati di PRG (come facciate di pregio) vengano in evidenza dal rilievo dello stato di fatto. Si richiamano al riguardo le norme del comma 8.
- (2) L'ampliamento igienico funzionale è concedibile una tantum con INC per la chiusura dei vani scala esterni, per la sopraelevazione delle coperture fino a un massimo di m 1,00 oltre il limite di zona e per un ulteriore incremento del 20% della SL e della SC esistenti degli edifici uni-bifamiliari, con una quantità comunque ammessa di mq 25 di SL e di SC per ciascuna unità. Agli edifici con più di due unità abitative è concesso un ampliamento massimo del 10%, con una quantità comunque ammessa di mq 15 di SL e di SC per ciascuna unità. Per la realizzazione di porticati e terrazzi a corredo degli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti di SC in misura pari al 20% della SL.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE I / TITOLO V** [], è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati, ove consentiti dalle norme geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati fino al 30% della Sc dei fabbricati residenziali esistenti, con mq 30 di Sc comunque concessi per ogni unità abitativa;
 - interventi pertinenziali.
- (4) Per edifici di tipologia industriale (capannoni prefabbricati e simili) gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia sono soggetti alle limitazioni dimensionali e alle condizioni attuative di cui al comma 7.

126 | **6 | STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [], può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

126 | **7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

Gli edifici utilizzati per l'attività agricola sono disciplinati dalle prescrizioni delle relative aree agricole: AP (articolo 124 []), AN (articolo 125 []).

Gli edifici non utilizzati per l'attività agricola, rientrano nella disciplina del presente articolo e sono riconducibili alle seguenti distinte tipologie:

- a) edifici di tipologia costruttiva tradizionale o contemporanea adibiti a usi civili o accessori;
- b) edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) o comunque di impatto deturpante.

■ Riuso del patrimonio edilizio

Per il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti si definiscono, con riferimento alla perimetrazione di centri e nuclei abitati definita ai sensi dell'articolo 12 della LR 56/1977, le seguenti situazioni di ammissibilità:

- edifici di tipologia a) ubicati all'interno di centri e nuclei abitati o direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali dotate di acquedotto e fognatura: sono ammesse tutte le destinazioni di cui al comma 3;
- edifici di tipologia a) ubicati all'esterno dei centri e nuclei abitati e non direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali ma dotati di acquedotto e fognatura: sono ammesse esclusivamente destinazioni residenziali, ricettive, agricole e per servizi pubblici, oltre che il deposito di attrezzature e materiali non inquinanti;
- edifici di tipologia a) ubicati all'esterno dei centri e nuclei abitati e non dotati di acquedotto e fognatura: sono utilizzabili esclusivamente per l'agricoltura o per il deposito di attrezzature e materiali non inquinanti;
- edifici di tipologia b) ubicati all'esterno di centri e nuclei abitati: sono utilizzabili esclusivamente per l'agricoltura o per il deposito di attrezzature e materiali non inquinanti;
- edifici di tipologia b) ubicati all'interno di centri e nuclei abitati: sono ammesse con PCC tutte le destinazioni elencate al comma 3 subordinatamente alla sostituzione edilizia e al complessivo ricondizionamento formale dei fabbricati in armonia con il contesto urbano o rurale, secondo i criteri dimensionali di cui al punto successivo del

presente comma;

- nel rispetto delle distanze e delle condizioni stabilite al [comma 7 dell'articolo 125](#) , gli edifici esistenti esterni ai centri e nuclei abitati possono essere destinati all'insediamento di maneggi, canili, gattili.

■ Condizioni per la sostituzione edilizia e la decostruzione di edifici discrepanti con il contesto rurale

Al fine di incentivare la riqualificazione paesaggistica degli insediamenti agricoli e periurbani, si definiscono le seguenti situazioni di ammissibilità:

- edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) ubicati all'interno di centri e nuclei abitati: sono consentiti con PCC la sostituzione edilizia in loco o il trasferimento in area residenziale secondo i disposti dell'articolo 11 comma 3, con realizzazione di una SL pari al 70% di quella preesistente e ulteriore incremento di SL pari al 20% della SC di eventuali tettoie aperte;
- edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) ubicati all'esterno di centri e nuclei abitati: non è consentita la sostituzione edilizia in loco, ma è possibile trasferire in area residenziale, secondo i disposti dell'articolo 11 comma 3, una SL pari al 40% di quella preesistente con ulteriore incremento di SL pari al 10% della SC di eventuali tettoie aperte.

■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità di tutti gli interventi edificatori è sempre subordinata alla verifica di adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo alla viabilità e alle reti di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue (bianche e nere). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo circostante.

126 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Valutazione preventiva dell'impatto paesaggistico

Per l'ottenimento dei titoli abilitativi degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo, anche qualora non siano subordinati ad autorizzazione paesaggistica o a parere obbligatorio della CLP, deve essere dimostrata la coerenza del progetto con i valori del paesaggio riconosciuti e tutelati dal PRG, sviluppando le valutazioni prescritte all'[articolo 67](#) , con particolare riguardo alla verifica delle visuali percepibili dai più significativi punti di osservazione panoramica e dalla viabilità delle zone circostanti al luogo di intervento.

■ Riconfigurazione e riqualificazione paesaggistica degli insediamenti sparsi

Gli interventi edilizi su singoli fabbricati o agglomerati sparsi nel territorio rurale devono sempre tendere al miglioramento del quadro paesaggistico complessivo, soprattutto quando riguardino edifici di recente costruzione o impropriamente trasformati, attraverso l'utilizzo di forme compositive e materiali che concorrano a migliorare l'integrazione dei manufatti nel contesto visivo di riferimento. Gli interventi di ampliamento ammessi devono in ogni caso essere progettati in modo da non interferire con le principali visuali paesaggistiche del territorio e con eventuali elementi di pregio naturali e/o artificiali. Ove gli interventi edilizi non riescano a conseguire pienamente la qualificazione degli edifici e dalle loro aree pertinenziali, per la mitigazione dell'impatto paesaggistico residuo possono essere utilmente adottati sistemi di mascheramento realizzati con l'impianto delle quinte vegetali di cui all'[articolo 71](#) .

■ Complessi edilizi costituenti matrice architettonica e paesaggistica in ambito rurale



Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRG e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2**  quali componenti SS34 di cui all'[articolo 25, comma 2, lettera a\)](#) delle norme del PPR.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico (ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili), con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione

Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, con riguardo anche alle altre volumetrie che compongono i complessi rurali e costituiscono cornice degli edifici in oggetto:

- il manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia";
- i contenuti del volume *"Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura"*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 "Assistenza tecnica" del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte).

■ Ambiti compresi nella fascia di sensibilità paesaggistica dell'AVC

Per le aree e i fabbricati ricadenti all'interno nella fascia di sensibilità paesaggistica dell'Anello Verde Chivassese si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli articoli 72  e 73  delle presenti NDA.

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali

Gli interventi sul patrimonio edilizio di matrice rurale devono in ogni caso fare riferimento ai caratteri morfo-tipologici rilevati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** , che devono sempre essere oggetto di tutela e recupero e, ove possibile, di riproposizione, con particolare riguardo a schemi compositivi, materiali e proporzioni.

Oltre al recupero o alla riproposizione dei caratteri morfo-tipologici, materici e decorativi tradizionali, deve essere posta particolare cura nella tinteggiatura delle facciate, mantenendo o ripristinando i cromatismi origina tenui nella gamma delle terre, preferibilmente a calce.

Gli ampliamenti, ove consentiti, devono essere realizzati intervenendo prioritariamente sui prospetti ove i lineamenti originali dei fabbricati rurali sono già in parte o del tutto alterati, indirizzando la progettazione al recupero formale dei caratteri architettonici originali e alla riarmonizzazione dei fabbricati entro la cornice paesaggistica rurale.

Le ricostruzioni possono anche proporre reinterpretazioni dei modelli rilevati utilizzando linguaggi compositivi contemporanei, nel rispetto dell'impianto urbanistico a schiera e della compattezza dei volumi, anche ricorrendo a sopraelevazioni, grossature e prolungamenti di manica, compatibilmente con le norme sulle distanze.

In ogni caso tutti i progetti devono documentare la presenza di eventuali caratteri tipologico-formali di interesse documentario, in quanto espressivi della tradizione costruttiva locale, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, volte, corpi scala, strutture di copertura a vista, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.), prevedendone la valorizzazione, attraverso interventi di conservazione, riproposizione o reinterpretazione in chiave contemporanea, pur tenendo conto delle esigenze funzionali connesse al riuso degli organismi edilizi. Nel caso di opere eccedenti la manutenzione straordinaria, ove la proprietà all'interno della quale si colloca l'intervento in progetto comprenda anche aree verdi interposte tra l'insediamento e il territorio agricolo, deve essere prevista l'adeguata sistemazione vegetazionale di tali spazi, con particolare attenzione all'utilizzo di alberi e arbusti sia come schermatura visiva di eventuali fattori di detrazione paesaggistica, sia come elemento di mediazione tra il costruito e la campagna circostante.

126 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

126 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** .

■ Recinzione dei fondi

Pur non essendo vietato recingere le aree pertinenziali agli edifici, non è tuttavia consentita la realizzazione di cordoli continui emergenti dal suolo che possano costituire elemento di frammentazione della continuità ecologica del territorio agricolo; le recinzioni devono pertanto essere in rete metallica, posata a 15 cm dal suolo per consentire i passaggi della micro fauna.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE III

SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI

TITOLO III

AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE



AREE DI PERTINENZA FLUVIALE

[ELAB. E5.2 / E6.1]

127 | 1 | Caratterizzazione

Ambiti territoriali di pertinenza dei seguenti corpi idrici:

- Fiume Po;
- Torrente Orco;
- Torrente Malone;

comprensivi degli alvei fluviali o torrentizi, delle relative zone di divagazione idraulica e delle aree contigue coperte da vegetazione boschiva ripariale; cartograficamente tali ambiti coincidono in linea di massima con il Limite di Piena Ordinaria dei corpi idrici.

127 | 2 | Finalità del PRG

Il PRG delimita cartograficamente tali ambiti, identificandoli come territori da tutelare, assegnandovi prioritariamente una finalità di rispetto dei corpi idrici e di connotazione paesaggistica e ambientale, anche ai sensi dell'articolo 29 della LR 56/1977. Sono inoltre aree che costituiscono le dorsali principali della rete ecologica locale, e in quanto tali devono essere salvaguardate in riferimento alle loro caratteristiche eco-sistemiche.

127 | 3 | Destinazioni d'uso ammesse [art.4]

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	● (1)
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	● (1)
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produktive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (2)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	● (2)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (2)
c1	al dettaglio	-	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Limitatamente al mantenimento degli usi culturali in atto, ove presenti.

(2) Limitatamente alle attività indicate all'articolo 29, comma 3 della LR 56/77.

127 | 4 | Indici urbanistici ed edilizi [art.5]

Le aree AF possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità edificatorie realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'articolo 25 della LR 56/1977), limitatamente alle particelle per le quali sia documentabile un effettivo utilizzo colturale in atto alla data di adozione preliminare della presente Variante generale di PRG.

127 | 5 | Interventi edilizi ammessi [art.6]

Sono ambiti destinati alla eventuale collocazione di opere di difesa spondale e di regimazione idraulica stabilite dalle autorità competenti in materia; pertanto in esse è vietata qualunque modificazione dell'assetto naturale del suolo, anche se a scopo agricolo, fatte salve quelle previste dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinate, inerenti le citate opere di difesa, gli interventi di manutenzione idraulica ed idrogeologica, le opere di presa delle acque e quelle connesse al loro utilizzo. Si richiamano espressamente in proposito:

- i criteri e gli indirizzi degli articoli 14 (manutenzione idraulica e idrogeologica), 15 (riqualificazione ambientale e rinaturazione), 16 (sistemazione e difesa del suolo) e 17 (agricoltura e gestione forestale) delle NTA del PAI;

- i contenuti del PTA (Piano di Tutela della Acque) in merito agli obiettivi di qualità ambientale da esso stabiliti e alla disciplina degli interventi ammessi entro la fascia di 10 metri dal ciglio di sponda del corso d'acqua, per i corpi idrici classificati come di rilevante interesse ambientale.

127 | **6** | Standard urbanistici

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

127 | **7** | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Percorsi ciclo-pedonali escursionistici

Gli ambiti AF possono ospitare eventuali percorsi destinati allo sport ed alle attività del tempo libero, anche quando non espressamente localizzati dalla cartografia di PRG; l'individuazione di tali percorsi e delle relative attività deve comunque essere oggetto di specifica variante al PRG, con procedura adeguata all'entità delle previsioni stesse.

■ Attività agricole

Sono consentiti le attività agricolo-colturali in atto e interventi di nuovo impianto di arboricoltura da legno plurispecifici, utilizzando esclusivamente specie autoctone consone agli ambienti perfluviali e preferibilmente a ciclo medio-lungo. Non sono ammesse la pioppicoltura né la coltivazione di alberi d'alto fusto che possano interferire con la dinamica dei corsi d'acqua.

127 | **8** | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Qualsiasi intervento anche relativo al riassetto delle sponde o alla cura del regime idraulico, deve garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative, atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni.

127 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le aree AF sono quasi completamente interne alle fasce A del PAI, salvo lievi sconfinamenti in fascia B. Nella carta di sintesi sono ascritte alla classe di pericolosità IIIa. Per le relative prescrizioni si rinvia alla PARTE PRIMA / SEZIONE III .

127 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Compatibilità ambientale degli interventi antropici

Sono esclusi utilizzi e interventi che possano pregiudicare la funzionalità ecologica e idraulica degli ambiti, o arrecare danno all'integrità degli habitat esistenti; in ogni caso eventuali interventi di rinaturazione, di riattivazione o ricostruzione di ambienti umidi e di individuazione di percorsi e aree con funzioni turistico-fruitive, devono prevedere esclusivamente l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di materiali e soluzioni tecniche bio-compatibili.

Si intendono inoltre richiamati i disposti di:

- DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003;
- Regolamenti Regionali 12/R 2007 e 10/R 2007;
- Capitolo A.5 del PAN per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (DM 22 gennaio 2014).

■ Gestione dei boschi ripariali

Si intendono interamente richiamate le disposizioni di:

- DGR n.38-8849 del 26/5/2008;
- DGR n.34-8019 del 7/12/2018.

A titolo orientativo si rimanda inoltre ai contenuti del volume "indirizzi per la gestione dei boschi ripari montani e collinari" edito dalla Regione Piemonte in collaborazione con l'IPLA.



ARTICOLO 128



AMBITI BOSCATI DI PROGETTO

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.1 / E6.3 / E6.4]

128 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio libero, localizzate in ambito agricolo, individuate dal Piano in relazione alla loro posizione strategica rispetto alla struttura della rete ecologica esistente e in progetto, con particolare attenzione ai suoi “nodi deboli” e/o a specifiche necessità di consolidamento e estensione dei corridoi ecologici esistenti.

128 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Realizzazione di boschi in essenze autoctone con funzioni prioritarie di potenziamento e ricucitura della rete ecologica locale, oltre che di qualificazione paesaggistico-ambientale (in coerenza con quanto specificato alla lettera c), comma 2, articolo 16 della LR 4/2009), da attuarsi come opere di compensazione dei consumi di suolo, in applicazione dei disposti degli articoli 77  e 80, comma 4 .

128 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4]

In alternativa alla messa a dimora degli alberi è consentita unicamente la coltivazione agricola. I suoli non sono gravati da vincolo preordinato all'esproprio, che eventualmente potrà essere apposto ai sensi dell'articolo 19 del DPR 327/2001 con l'approvazione del progetto degli impianti boschivi, qualora siano attuati per iniziativa comunale, in considerazione della loro natura di opera pubblica. Il vincolo *non aedificandi* al quale sono sottoposte le aree AB, in quanto apposto a tutela dell'ambiente per il loro intrinseco valore ecologico, non è soggetto a termini decadenziali né a indennizzi.

128 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5]

In relazione alle culture in atto all'adozione preliminare del PRG, sono comunque applicabili alle aree AB gli indici stabiliti dal comma 12, articolo 25, della LR 56/1977, per la costruzione di residenze rurali in aree agricole edificabili.

128 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6]

È vietata qualsiasi attività edificatoria, anche ai fini agricoli, compresa la recinzione dei fondi. Eventuali alterazioni morfologiche del terreno sono ammissibili solo se connesse alla realizzazione del bosco e a fronte di permesso di costruire rilasciato in base a dettagliato progetto.

128 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

128 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Essenze arboree e arbustive utilizzabili

Deve essere privilegiata la formazione di ambiti boscati riconducibili all'habitat del “**querco-carpineto**” individuato come prioritario dalla Direttiva 92/43/CEE, a dominanza di *Quercus robur*, *Acer campestre* e *Ulmus minor*, ove l'impianto di tale formazione boscata sia giudicato, sulla base di specifica relazione redatta a firma di tecnico competente, non ottimale (in relazione alla collocazione dell'area sul territorio, alla sua conformazione, e/o alla continuità funzionale con gli elementi della rete limitrofi) è possibile utilizzare le seguenti specie:

- *Populus alba*;
- *Salix alba*;
- *Acer pseudoplatanus*;
- *Betula alba* (in qualità di pioniera di suoli impoveriti);
- *Populus nigra*.

Essenze differenti, o non contemplate dall'Allegato A1  alle presenti NDA, sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo; è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022. Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo del Regolamento UE 1702/2019, al

fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale.

■ Sesto di impianto

La formazione delle nuove aree boscate deve rispettare il sesto di impianto definito allo **schema 1** dell'Allegato **A1** alle presenti norme; schemi di impianto alternativi sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle prioritarie finalità di rafforzamento delle connessioni ecologiche dell'intervento di piantumazione.

■ Tutela delle sedi stradali e ferroviarie

Quando le aree di piantumazione risultano marginali a sedimi stradali pubblici o alla ferrovia, la progettazione dell'ambito boscato deve prevedere, entro una fascia di 10 metri a partire dal ciglio stradale e di 30 metri dalla rotaia, l'utilizzo di essenze prevalentemente arbustive e/o di alberi a contenuto sviluppo verticale, evitando in ogni caso la messa a dimora di alberi di alto fusto.

128 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Alle aree boscate di progetto che non rientrano nei casi definiti dalla LR 4/2009 e dal DLGS 34/2018 non si applicano i vincoli paesaggistici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004.

128 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Pur tenendo conto dell'inedificabilità delle aree AB, si rinvia, per ogni intervento antropico, alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** e alle indicazioni degli **Elaborati GA** in relazione alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB**.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE IV

SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE

TITOLO I

STANDARD URBANISTICI: SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE



AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3 / E6.5]

129 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature per l'istruzione, esistenti o in progetto, destinate alle scuole dell'obbligo, compresi gli asili nido, classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera a) della LR 56/1977, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

129 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

129 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produzione		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Ammissibile esclusivamente per unità abitative di custodia qualora il Comune ne ravvisi la necessità per il presidio delle strutture scolastiche;
- (2) Esclusivamente per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, e nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale e delle funzioni principali, nei soli casi in cui tali destinazioni d'uso siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico.

129 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Si richiamano come applicabili i pertinenti disposti della legislazione vigente in materia di edilizia scolastica, con particolare riguardo alla L. 23/1996 e al DM 18/12/1975.

Devono intendersi automaticamente recepite con rinvio dinamico eventuali future innovazioni recate da norme statali o regionali.

129 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 e quelle derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di efficientamento e sviluppo delle strutture scolastiche.

129 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato.

Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

129 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Accessibilità**

Le aree scolastiche devono risultare innanzitutto agevolmente accessibili a piedi e in bicicletta, attraverso percorsi protetti e privi di barriere architettoniche. Verso tale obiettivo devono orientarsi le politiche della mobilità comunale. Per consentire gli approcci con il trasporto pubblico o collettivo devono essere previsti adeguati spazi di fermata in prossimità degli ingressi, localizzandoli in modo non conflittuale con la mobilità dolce.

■ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

■ Aree di protezione civile

In corrispondenza dell'area **SS3** il Piano comunale di Protezione Civile individua un'“area di attesa” utilizzabile ai sensi dell'articolo 104

129 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Gli edifici scolastici e le relative aree di pertinenza devono essere progettati con riguardo all'integrazione nel contesto urbano, quanto a caratteri compositivi, materiali, cromie; per quanto possibile la disposizione dei locali didattici e le viste da essi fruibili devono favorire la percezione e la conoscenza del paesaggio circostante, nelle sue componenti antropiche e naturali.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come “a rischio archeologico”, e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3

129 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli **Elaborati GA** , e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB**

■ Classi di pericolosità delle singole aree

SS1 Ilc	SS5 IIa	SS9 IIIb2 (n.12)	SS13 Ilc
SS2 Ilc	SS6 IIa	SS10 IIb	SS14 Ilc
SS3 IIa e IIb	SS7 IIa	SS11 IIa	
SS4 IIa	SS8 IIIb2 (n.12)	SS12 Ilc	

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47

129 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**■ Sostenibilità ambientale degli interventi**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV**

■ Compensazione del consumo di suolo

Gli interventi di trasformazione relativi alle aree in progetto individuate all'Elaborato **A1.1 / Allegato B2 / Tabella A** , sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77 , delle presenti NDA. In particolare, a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77 , la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del comma 4, articolo 77

■ Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche

Le aree destinate a verde, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 (“Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde”);
- “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017).



ARTICOLO 130



AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

[ELAB. E5.n / E6.n]

130 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate ad attrezzature di rango comunale:

- sedi e uffici degli enti pubblici e delle associazioni politiche, sindacali e culturali, musei, biblioteche, centri culturali, sale di riunione e di spettacolo, luoghi di culto;
 - piazze appositamente attrezzate per funzioni aggregative, aree mercatali, i centri commerciali pubblici, auditorium, saloni polifunzionali;
 - case di cura, presidi sociosanitari, ambulatori, residenze assistenziali, centri diurni, consultori e analoghe strutture a supporto di soggetti bisognosi di cure sanitarie e di assistenza sociale;
- classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) della LR 56/1977, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

130 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti.

Realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

130 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Ammissibile esclusivamente per unità abitative di custodia qualora il Comune ne ravvisi la necessità per il presidio delle strutture pubbliche di maggiore rilevanza;
- (2) Esclusivamente per vendita di prodotti, prestazione di servizi e somministrazione di alimenti e bevande, e nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale e delle funzioni principali, nei soli casi in cui tali destinazioni d'uso siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico. Il commercio ambulante è ammissibile in forza di autorizzazioni comunali rilasciate ai sensi della normativa di settore.

130 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate in base alle esigenze sociali che sono chiamate ad assolvere e secondo i parametri eventualmente stabiliti dalla normativa di settore relativa alla loro destinazione.

Qualora le attrezzature siano realizzate per iniziativa privata, le relative consistenze edilizie devono essere concordate con il Comune nell'ambito della convenzione che disciplina i termini di fruizione sociale dell'intervento; in linea generale, e salva comunque la possibilità di motivati scostamenti in relazione alle diverse localizzazioni urbane ed esigenze specifiche, si ritiene ammissibile per le nuove costruzioni un IC del 50% e un'altezza di 11,00 metri.

130 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 e quelle derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di efficientamento e sviluppo delle strutture di interesse comune.

130 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

130 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Modifica della destinazione specifica**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

■ Aree di protezione civile

In corrispondenza dell'area **SC27** il Piano comunale di Protezione Civile individua un'"area di attesa" utilizzabile ai sensi dell'articolo 104.

130 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA**■ Valore identitario del patrimonio edilizio pubblico**

Una parte significativa degli edifici destinati a servizi di interesse comune riveste un rilevante interesse storico artistico sancito da specifici decreti di vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali o comunque riconosciuto come elemento identitario dalla collettività. È perciò di fondamentale importanza che il patrimonio edilizio pubblico sia oggetto di costante manutenzione e fruizione sociale, al fine di essere diffusamente conosciuto e apprezzato per il suo valore di bene comune.

Per le medesime ragioni è altrettanto indispensabile che la progettazione e la realizzazione delle nuove strutture pubbliche destinate ai servizi di interesse comune garantiscano elevati livelli di qualità edilizia, paesaggistica e ambientale, anche assolvendo in termini propositivi alla funzione didascalica che l'ente pubblico ha storicamente esercitato nel campo dell'architettura.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3: **SC4, SC19, SC20, SC27, SC28, SC29, SC30, SC31, SC34, SC39, SC40**.

130 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTI PRIMA / SEZIONE III, alle indicazioni degli Elaborati GA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

SC1 Ilc	SC12 Ilb	SC23 IIa	SC34 IIIb2 (n.12)
SC2 Ilc	SC13 IIIa1 e IIIb2 (n.1)	SC24 IIa	SC35 IIIb2 (n.12)
SC3 Ilc	SC14 Ilb	SC25 IIa	SC36 IIa
SC4 Ilc	SC15 IIa	SC26 Ilb	SC37 IIa e Ilb
SC5 Ilb e Ilc	SC16 IIa e Ilb	SC27 IIa	SC38 IIa e Ilb
SC6 Ilc	SC17 Ilb	SC28 IIa	SC39 Ilc
SC7 Ilc	SC18 IIa	SC29 IIa	SC40 Ilc
SC8 Ilc	SC19 IIa	SC30 IIa	SC41 Ilc
SC9 Ilb	SC20 IIa	SC31 IIa	SC42 Ilc
SC10 Ilb	SC21 IIa	SC32 IIIb2 (n.12)	
SC11 Ilb	SC22 IIa	SC33 IIIa1 e IIIb2 (n.12)	

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47.

130 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTI PRIMA / SEZIONE

IV .**■ Compensazione del consumo di suolo**

Gli interventi di trasformazione relativi alle aree in progetto individuate all'Elaborato **A1.1** / Allegato **B2** / Tabella **A **, sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA. In particolare, a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77 , la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del comma 4, articolo 77 .

■ Requisiti di prestazione ambientale degli edifici pubblici

La costruzione di nuovi edifici pubblici adibiti a funzioni di interesse comune deve garantire il raggiungimento della classe energetica "A", con utilizzo prioritario di fonti rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno energetico. Tale livello prestazionale deve costituire un riferimento tendenziale anche per la riqualificazione degli edifici esistenti, compatibilmente con il rispetto delle prescrizioni di tutela storico artistica.

Devono essere adottati efficaci sistemi per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche e deve essere ridotta allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione delle aree esterne.

Ove compatibile con le tutele paesaggistiche e monumentali è auspicabile il ricorso a sistemi costruttivi che prevedano l'impiego di materiali riciclabili, a basso impatto ambientale, tetti verdi, facciate vegetate e altri accorgimenti innovativi che concorrano a migliorare la qualità del microclima e costituiscano un fattore promozionale dei valori di sostenibilità anche nei confronti della cittadinanza.



ARTICOLO 131



AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

[ELAB. E5.n / E6.n]

131 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a impianti sportivi all'aperto e al chiuso, giardini e parchi accessibili al pubblico, aree attrezzate per il gioco e lo svago (di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o di altro Ente istituzionalmente competente), classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera c) della LR 56/1977, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

131 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

Ad alcune delle aree sono inoltre associati interventi di forestazione urbana, a consolidamento del verde pubblico e sostegno delle politiche di adattamento ai cambiamenti climatici sostenute dal PRG.

131 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	● (2)	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	●
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (3)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Ammissibile esclusivamente per unità abitative di custodia qualora il Comune ne ravvisi la necessità per il presidio degli impianti sportivi di maggiore rilevanza, comunque con l'esclusione delle aree destinate alla forestazione urbana;
- (2) Di iniziativa comunale o subordinatamente a convenzionamento con il Comune;
- (3) Esclusivamente per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, e nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale e delle funzioni principali, nei soli casi in cui tali destinazioni d'uso siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico. Il commercio ambulante è ammissibile in forza di autorizzazioni comunali rilasciate ai sensi della normativa di settore.

131 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le costruzioni eventualmente necessarie per le finalità di servizio pubblico (attrezzature sportive, ricreative e di supporto alla fruizione delle aree) devono essere dimensionate in base alle esigenze sociali che le singole aree SV sono chiamate ad assolvere, tenendo conto della loro prevalente funzione di verde urbano.

Qualora le attrezzature siano realizzate per iniziativa privata, le relative consistenze edilizie devono essere concordate con il Comune nell'ambito della convenzione che disciplina i termini di fruizione sociale dell'intervento, sempre assumendo come criterio direttivo la salvaguardia della permeabilità del suolo assieme alla quantità e qualità della vegetazione.

■ Diritti edificatori perequativi

L'Allegato D alle presenti NDA riporta la localizzazione planimetrica e l'IT delle aree SV dotate di capacità

edificatoria perequativa (come riportate alla tabella seguente), trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3  delle NDA:

sigla	IT (mq/mq)	sigla	IT (mq/mq)	sigla	IT (mq/mq)	sigla	IT (mq/mq)
SV2	0,10	SV20 (parte)	0,15	SV35	0,05	SV69	0,15
SV10	0,10	SV21	0,15	SV40	0,20	SV74	0,15
SV11 (parte)	0,10	SV26 (parte)	0,05	SV45 (parte)	0,05	SV89 (parte)	0,10
SV18	0,05	SV34	0,10	SV61	0,20		

Per quanto concerne le aree SV destinate agli interventi di forestazione urbana previsti dal Piano (ai sensi dell'articolo 78 ) si precisa che i diritti edificatori perequativi compensano la sola cessione del suolo al Comune, mentre l'impianto della vegetazione boschiva è demandato all'attuazione degli interventi di compensazione ambientale di cui all'articolo 77 .

131 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 e quelle derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di efficientamento e sviluppo delle strutture sportive/ricreative e per il verde pubblico.

131 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

131 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

■ Aree di protezione civile



In corrispondenza delle aree **SV3** e **SV22** il Piano comunale di Protezione Civile individua "aree di attesa", utilizzabili ai sensi dell'articolo 104 .

131 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Valore e ruolo paesaggistico del verde pubblico

Le aree verdi pubbliche, siano esse aiuole, parchi, aree ricreative o sportive, in ambito cittadino o extraurbano, devono sempre assolvere alla funzione di abbellimento del contesto in cui sono inserite. Per tale ragione devono essere progettate in modo da renderne agevole ed efficace la manutenzione, dando prevalenza alla componente vegetale e limitando gli elementi artificiali e le strutture edilizie a quanto strettamente necessario per la fruizione del servizio pubblico, avendo comunque cura di integrarle nella cornice dominante del verde.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **SV3, SV28, SV31, SV45, SV54, SV61, SV62, SV66, SV68, SV75, SV83, SV84, SV86, SV87, SV89, SV90, SV94, SV100, SV101, SV105, SV107.**

131 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [PARTE PRIMA / SEZIONE III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati **GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati **GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

SV1 Ilc	SV28 IIa	SV55 IIb	SV82 IIa
SV2 Ilc	SV29 IIb e Ilc	SV56 IIa	SV83 IIa
SV3 Ilc	SV30 IIa	SV57 IIa, IIb e Ilc	SV84 IIa
SV4 Ilc	SV31 IIa	SV58 Ilc	SV85 IIa
SV5 Ilc	SV32 IIa	SV59 IIb	SV86 IIa

SV6	IIb	SV33	IIa	SV60	IIc	SV87	IIa e IIb
SV7	IIc	SV34	IIb	SV61	IIc	SV88	IIa
SV8	IIb	SV35	IIa	SV62	IIc	SV89	IIa
SV9	IIb e IIc	SV36	IIa	SV63	IIb	SV90	IIa
SV10	IIb	SV37	IIa	SV64	IIb	SV91	IIIa1
SV11	IIb	SV38	IIb	SV65	IIa	SV92	IIa e IIb
SV12	IIb e IIc	SV39	IIa	SV66	IIa	SV93	IIIb2.1 (n.10)
SV13	IIc	SV40	IIb	SV67	IIa	SV94	IIa
SV14	IIb e IIc	SV41	IIa	SV68	IIa	SV95	IIa
SV15	IIIb2 (n.1)	SV42	IIa	SV69	IIa	SV96	IIb
SV16	IIc	SV43	IIa	SV70	IIa	SV97	IIa e IIb
SV17	IIc	SV44	IIa	SV71	IIa	SV98	IIIa1
SV18	IIb	SV45	IIa	SV72	IIb	SV99	IIa
SV19	IIc	SV46	IIb	SV73	IIa	SV100	IIa e IIb
SV20	IIc	SV47	IIb	SV74	IIa	SV101	IIIb2 (n.12)
SV21	IIc	SV48	IIa	SV75	IIa	SV102	IIa e IIb
SV22	IIc	SV49	IIa	SV76	IIa	SV103	IIb
SV23	IIa e IIc	SV50	IIa	SV77	IIa e IIb	SV104	IIb
SV24	IIa e IIc	SV51	IIa	SV78	IIa	SV105	IIIb2 (n.12)
SV25	IIc	SV52	IIb	SV79	IIa	SV106	IIIb2 (n.12)
SV26	IIa	SV53	IIb	SV80	IIb	SV107	IIIb2 (n.12)
SV27	IIc	SV54	IIc	SV81	IIa	SV108	IIIb2 (n.13)

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

131 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA / SEZIONE IV]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PORTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ **Compensazione del consumo di suolo**

Fatte salve le aree identificate come ambiti di forestazione urbana, gli interventi di trasformazione relativi alle aree in progetto individuate all'Elaborato **A1.1** / Allegato **B2** / Tabella **A** , sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA.

In particolare, a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77 , la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del comma 4, articolo 77 .

■ **Ambiti di forestazione urbana**



Le seguenti aree **SV** sono individuate come sede di interventi di forestazione urbana (da attuarsi con finalità compensativa ai sensi dell'articolo 77  e nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 78  delle presenti NDA): **SV6 / SV10 / SV11 / SV12 / SV18 / SV20 / SV23 / SV25 / SV26 / SV34 / SV35 / SV38 / SV39 / SV40 / SV45 / SV71 / SV74 / SV89 / SV91 / SV93 / SV98**.

■ **Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche**

Le aree destinate a verde, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 (“Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde”);
- “Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico” (MATTM, 2017).

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) Regolamento UE 1702/2019, al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale;
- b) progetto regionale “Urban Forestry” (Allegato 1 / Parte B / Determina Dirigenziale 135/A1601/2024);
- c) “Alberi in città: funzioni e gestione del verde e delle foreste urbane”, guida edita dalla Regione Piemonte.



PARCHEGGI

[ELAB. E5.n / E6.n]

132 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggi collettivi, all'aperto e al chiuso, rimesse dei veicoli elettrici e delle biciclette a noleggio (di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o di altro Ente istituzionalmente competente), classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera d) della LR 56/1977, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

132 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

132 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produttive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	-
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (1)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Limitatamente alla vendita e alla somministrazione in edicole, chioschi e dehors secondo le norme della specifica regolamentazione comunale. Il commercio ambulante è ammissibile in forza di autorizzazioni comunali rilasciate ai sensi della normativa di settore.

132 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

La realizzazione di autorimesse coperte, interrate o fuori terra è consentita senza limiti dimensionali, se non per quanto riguarda l'altezza, che deve essere valutata caso per caso in modo da non eccedere quella degli edifici principali circostanti. Devono essere comunque rispettate le distanze da fabbricati e confini.

■ Diritti edificatori perequativi

L'Allegato D alle presenti NDA riporta la localizzazione planimetrica e l'IT delle aree PK dotate di capacità edificatoria perequativa (come riportate alla tabella seguente), trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA.

sigla	IT (mq/mq)	sigla	IT (mq/mq)	sigla	IT (mq/mq)	sigla	IT (mq/mq)
PK28	0,10	PK75 (parte)	0,05	PK106 (parte)	0,15	PK159	0,10

132 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di efficientamento e sviluppo delle aree e delle strutture destinate a parcheggio.

132 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato.

132 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI■ **Modifica della destinazione specifica**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

■ **Aree di protezione civile**

In corrispondenza delle aree **PK13, PK21, PK26, PK37, PK72, PK76, PK83, PK124, PK147, PK150, PK153, PK173, PK174, PK175, PK187, PK188, PK191** il Piano comunale di Protezione Civile individua "aree di attesa", utilizzabili ai sensi dell'articolo 104 .

132 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA■ **Rischio archeologico**

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **PK3, PK4, PK5, PK6, PK7, PK8, PK9, PK10, PK52, PK77, PK78, PK87, PK88, PK90, PK91, PK96, PK110, PK111, PK114, PK138, PK145, PK152, PK154, PK157, PK158, PK160, PK162, PK163, PK165, PK168, PK169, PK170, PK171, PK173, PK174, PK175, PK178, PK179, PK180, PK184, PK185, PK189, PK190, PK191, PK192, PK194, PK195, PK197, PK198, PK199, PK200, PK202, PK203, PK208, PK211, PK212.**

132 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** alle indicazioni degli **Elaborati GA** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB** .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

PK1 Ilc	PK55 Ilc	PK109 IIa	PK163 IIa
PK2 Ilc	PK56 IIb	PK110 IIa	PK164 IIb
PK3 Ilc	PK57 IIa e IIb	PK111 IIa	PK165 IIa
PK4 Ilc	PK58 Ilc	PK112 IIa	PK166 IIb
PK5 Ilc	PK59 Ilc	PK113 IIa	PK167 IIa e IIb
PK6 Ilc	PK60 IIb	PK114 IIa	PK168 IIa
PK7 Ilc	PK61 IIb	PK115 IIa	PK169 IIa
PK8 Ilc	PK62 IIb e Ilc	PK116 IIa	PK170 IIa
PK9 Ilc	PK63 Ilc	PK117 IIa	PK171 IIa
PK10 Ilc	PK64 Ilc	PK118 IIa	PK172 IIa
PK11 Ilc	PK65 IIb	PK119 IIa	PK173 IIa
PK12 Ilc	PK66 IIa	PK120 IIb	PK174 IIa
PK13 Ilc	PK67 Ilc	PK121 IIa	PK175 IIa
PK14 Ilc	PK68 IIb	PK122 IIa	PK176 IIb
PK15 Ilc	PK69 IIa e IIb	PK123 IIa	PK177 IIb
PK16 IIb e Ilc	PK70 IIa	PK124 IIa	PK178 IIa
PK17 IIb	PK71 IIa e IIb	PK125 IIa	PK179 IIa
PK18 IIb	PK72 Ilc	PK126 Ilc	PK180 IIa
PK19 IIb	PK73 IIb	PK127 IIa	PK181 IIIb2.1 (n.10)
PK20 Ilc	PK74 IIb	PK128 IIa e IIb	PK182 IIa e IIb
PK21 IIb e Ilc	PK75 IIa	PK129 IIa	PK183 IIa e IIb
PK22 IIb	PK76 Ilc	PK130 IIa	PK184 IIa
PK23 IIb	PK77 IIa	PK131 IIa	PK185 IIa
PK24 Ilc	PK78 IIa	PK132 IIa	PK186 IIa
PK25 Ilc	PK79 Ilc	PK133 IIa	PK187 IIa
PK26 Ilc	PK80 IIb e Ilc	PK134 IIa	PK188 IIa
PK27 Ilc	PK81 Ilc	PK135 IIa	PK189 IIa
PK28 IIa	PK82 Ilc	PK136 IIa	PK190 IIa

PK29	IIc	PK83	IIa	PK137	IIa	PK191	IIa
PK30	IIc	PK84	IIa	PK138	IIa	PK192	IIa e IIb
PK31	IIc	PK85	IIa	PK139	IIa	PK193	IIa
PK32	IIc	PK86	IIa	PK140	IIa	PK194	IIIb2 (n. 12)
PK33	IIc	PK87	IIc	PK141	IIa	PK195	IIIb2 (n. 12)
PK34	IIc	PK88	IIa	PK142	IIa	PK196	IIIb2 (n. 12)
PK35	IIc	PK89	IIb	PK143	IIa	PK197	IIa
PK36	IIc	PK90	IIc	PK144	IIa	PK198	IIa
PK37	IIc	PK91	IIc	PK145	IIa	PK199	IIa e IIIb2 (n. 12)
PK38	IIa	PK92	IIb	PK146	IIa	PK200	IIa
PK39	IIa	PK93	IIb	PK147	IIa	PK201	IIIb2 (n. 12)
PK40	IIa	PK94	IIa	PK148	IIa	PK202	IIIa1
PK41	IIa	PK95	IIa	PK149	IIa	PK203	IIIb2 (n. 12)
PK42	IIa	PK96	IIa	PK150	IIa e IIb	PK204	IIb
PK43	IIa	PK97	IIb	PK151	IIa	PK205	IIIb2 (n. 12)
PK44	IIa	PK98	IIb	PK152	IIa	PK206	IIb
PK45	IIa	PK99	IIb	PK153	IIa	PK207	IIIb2 (n. 12)
PK46	IIa	PK100	IIb	PK154	IIa	PK208	IIIb2 (n. 12)
PK47	IIa	PK101	IIa e IIb	PK155	IIb	PK209	IIIa1 e IIIb2 (n. 12)
PK48	IIa	PK102	IIa	PK156	IIa	PK210	IIb e IIIb2 (n. 13)
PK49	IIa	PK103	IIa	PK157	IIa	PK211	IIIa1 e IIIb2 (n. 12)
PK50	IIa	PK104	IIb	PK158	IIa	PK212	IIIa1 e IIIb2 (n. 12)
PK51	IIa	PK105	IIa	PK159	IIa	PK213	IIIa1 e IIIb2 (n. 13)
PK52	IIc	PK106	IIa	PK160	IIa	PK214	IIIa
PK53	IIb	PK107	IIa	PK161	IIIa1 e IIIb2.1 (n. 10)		
PK54	IIc	PK108	IIa	PK162	IIa e IIb		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

132 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** .

■ **Compensazione del consumo di suolo**

Gli interventi di trasformazione relativi alle aree in progetto individuate all'Elaborato **A1.1 / Allegato B2 / Tabella A** , sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA.

In particolare, a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77 , la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del comma 4, articolo 77 .

■ **Opere di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale**

La progettazione esecutiva deve garantire il rispetto dei disposti di cui agli articoli 53  (Invarianza idraulica delle trasformazioni) e 71, comma 5  (corredo vegetale delle aree di parcheggio); gli interventi devono inoltre essere coerenti con i disposti di cui agli articoli 61  e 62  delle presenti NDA.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno, limitando allo stretto indispensabile il ricorso a manti bituminosi o cementizi (utilizzabili esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione delle acque meteoriche) e privilegiando la realizzazione di pavimentazioni assimilabili ai *cool pavements* di cui all'articolo 61, comma 3 .

Gli interventi, inoltre, devono essere indirizzati (soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati) alla salvaguardia e alla valorizzazione delle visuali del paesaggio circostante; ove possibile gli impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti.

■ **Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche**

Le superfici destinate a verde di corredo e di ombreggiatura devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017).



AREE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3 / E6.4]

133 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggio, verde di arredo e fruibile, attrezzature sportive e ricreative e altre attrezzature a disposizione degli addetti delle attività economiche produttive, commerciali, direzionali, ricettive, per il loro benessere, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3), della LR 56/1977, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

133 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, reperibili in sede attuativa degli insediamenti economici anche oltre alle previsioni cartograficamente individuate dal PRG, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

Ad alcune delle aree sono inoltre associati interventi di forestazione urbana, a consolidamento del verde pubblico e sostegno delle politiche di adattamento ai cambiamenti climatici sostenute dal PRG.

133 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	● (2)
p	attività artigianali/produttive		s2	assistenza e sanità	● (2)
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	● (2)
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	● (2)
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (2)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	● (2)
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	● (2)
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (2)
c1	al dettaglio	● (1)	s9	qualità e sicurezza del territorio	● (2)
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Esclusivamente per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a complemento della funzione principale o in edicole, chioschi e dehors secondo le norme della specifica regolamentazione comunale. Il commercio ambulante è ammissibile in forza di autorizzazioni comunali rilasciate ai sensi della normativa di settore.
- (2) Sono ammesse tutte le destinazioni elencate all'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3) della LR 56/1977, che possono essere attuate e gestite dal soggetto imprenditoriale privato in regime di convenzionamento con il Comune e con le aziende beneficiarie dei servizi.

133 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le eventuali costruzioni necessarie sono realizzabili rispettando unicamente l'H massima di metri 12 e IC = 30% relativo alla superficie di tutte le aree per servizi afferenti l'azienda o l'insediamento produttivo unitario, con la sola eccezione delle aree destinate alla forestazione urbana, nelle quali è possibile unicamente la realizzazione di modeste strutture edilizie nei termini ammessi dall'articolo 78.

133 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di attuazione, efficientamento e sviluppo delle aree e delle strutture destinate al servizio delle attività economiche.

133 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

133 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Modifica della destinazione specifica**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

133 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Le aree per servizi afferenti agli ambiti destinati ad attività economiche assolvono a una funzione paesaggistica di grande importanza, sia per mitigare la vista di eventuali edifici e piazzali di impatto deturpante, sia per integrarsi con reciproca valorizzazione negli stabilimenti progettati con attenzione alla qualità architettonica e ambientale. In tutti i casi riveste rilevanza la scelta delle specie arboree e arbustive e la loro collocazione nel contesto degli insediamenti produttivi, al fine di conseguire effetti gradevoli rispetto ai diversi punti di vista e nell'avvicinarsi delle stagioni.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **SE4, SE10, SE34, SE36, SE37, SE42, SE43, SE59, SE60, SE61, SE62.**

133 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli Elaborati **GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati **GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

SE1 Ilc	SE18 Ilb e Ilc	SE35 IIa	SE52 IIa
SE2 Ilc	SE19 Ilb e Ilc	SE36 Ilc	SE53 Ilb e Ilc
SE3 Ilc	SE20 Ilb	SE37 Ilc	SE54 Ilb
SE4 Ilc	SE21 Ilb	SE38 IIa e Ilc	SE55 IIIa1
SE5 Ilc	SE22 Ilb	SE39 IIa e Ilc	SE56 IIa
SE6 Ilc	SE23 Ilb	SE40 IIa	SE57 IIa
SE7 Ilb e Ilc	SE24 Ilb	SE41 IIa	SE58 IIa
SE8 Ilb e Ilc	SE25 Ilb	SE42 IIa e Ilc	SE59 IIa
SE9 Ilc	SE26 Ilb	SE43 IIa	SE60 IIa
SE10 Ilc	SE27 Ilb	SE44 IIa e Ilc	SE61 IIa
SE11 Ilb	SE28 Ilb	SE45 Ilc	SE62 IIa
SE12 Ilb	SE29 Ilb	SE46 Ilc	SE63 IIIab2.1 (n.11)
SE13 Ilb	SE30 Ilc	SE47 Ilc	SE64 IIIa1
SE14 Ilb	SE31 Ilc	SE48 Ilb	SE65 IIIa1
SE15 Ilb e Ilc	SE32 Ilc	SE49 Ilb	
SE16 Ilc	SE33 IIa e Ilc	SE50 Ilb	
SE17 Ilb e Ilc	SE34 IIa e Ilc	SE51 IIa	

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

133 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**■ Sostenibilità ambientale degli interventi**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** .

■ Compensazione del consumo di suolo

Fatte salve le aree identificate come ambiti di forestazione urbana, gli interventi di trasformazione relativi alle aree in progetto individuate all'Elaborato **A1.1 / Allegato B2 / Tabella A** , sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA. In particolare,

a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77 , la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del comma 4, articolo 77 .

■ Ambiti di forestazione urbana



Le seguenti aree **SE** sono individuate come sede di interventi di forestazione urbana (da attuarsi con finalità compensativa ai sensi dell'articolo 77  e nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 78  delle presenti NDA): **SE16 / SE19 / SE30 / SE35 / SE40 / SE55 / SE65**.

■ Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato **A1**  alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno, limitando allo stretto indispensabile il ricorso a manti bituminosi o cementizi (utilizzabili esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione delle acque meteoriche).

■ Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche

Le aree destinate a verde di fruizione, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017).

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) Regolamento UE 1702/2019, al fine di limitare l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, facendo riferimento anche a specifici Piani di Azione di livello regionale;
 - b) progetto regionale "Urban Forestry" (Allegato 1 / Parte B / Determina Dirigenziale 135/A1601/2024);
- "Alberi in città: funzioni e gestione del verde e delle foreste urbane", guida edita dalla Regione Piemonte.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE IV

SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE

TITOLO II

STANDARD URBANISTICI: SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE



ARTICOLO 134



AREE PER SERVIZI GENERALI SCOLASTICI, SOCIALI O SANITARI [ELAB. E5.2 / E6.1 / E6.2]

134 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 22, comma 1 della LR 56/1977, (per funzioni amministrative, sanitarie, di pubblica sicurezza, di istruzione superiore all'obbligo) di proprietà pubblica, o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o di altro Ente istituzionalmente competente, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

134 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

134 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	●
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	●
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Ammissibile esclusivamente per unità abitative di custodia qualora l'Ente proprietario o gestore ne ravvisi la necessità per il presidio delle strutture pubbliche di maggiore rilevanza;
- (2) Esclusivamente per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, e nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale e delle funzioni principali, nei soli casi in cui tali destinazioni d'uso siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico.

134 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate in base alle esigenze sociali che sono chiamate ad assolvere e indici e secondo i parametri eventualmente stabiliti dalla normativa di settore relativa alla loro destinazione.

Qualora le attrezzature siano realizzate per iniziativa privata, le relative consistenze edilizie devono essere concordate con il Comune nell'ambito della convenzione che disciplina i termini di fruizione sociale dell'intervento; in linea generale, e salva comunque la possibilità di motivati scostamenti in relazione alle diverse localizzazioni urbane ed esigenze specifiche, si ritiene ammissibile per le nuove costruzioni un IC del 50% e un'altezza di 11,00 metri.

134 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 e quelle derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di efficientamento e sviluppo delle strutture di servizio.

134 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

134 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Modalità di realizzazione e gestione**

Realizzazione e gestione delle aree e delle relative attrezzature competono agli Enti istituzionalmente competenti, oppure possono essere demandate a soggetti privati in regime di concessione o convenzione.

■ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

134 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA**■ Valore identitario del patrimonio edilizio pubblico**

Una parte significativa degli edifici destinati a servizi di interesse generale riveste un rilevante interesse storico artistico sancito da specifici decreti di vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali o comunque riconosciuto come elemento identitario dalla collettività. È perciò di fondamentale importanza che il patrimonio edilizio pubblico sia oggetto di costante manutenzione e fruizione sociale, al fine di essere diffusamente conosciuto e apprezzato per il suo valore di bene comune. Per le medesime ragioni è altrettanto indispensabile che la progettazione e la realizzazione delle nuove strutture pubbliche destinate ai servizi di interesse generale garantiscano elevati livelli di qualità edilizia, paesaggistica e ambientale, anche assolvendo in termini propositivi alla funzione didascalica che l'ente pubblico ha storicamente esercitato nel campo dell'architettura.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **GS4, GS5, GS6, GS7, GS8, GS9**.

134 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTI PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

GS1 IIa	GS4 IIa	GS7 IIIb2 (n.12)	GS10 IIa e IIb
GS2 IIa	GS5 IIa	GS8 IIa	GS11 IIa e IIb
GS3 IIa	GS6 IIa	GS9 IIa	GS12 IIa

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

134 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTI PRIMA / SEZIONE IV .

■ Compensazione del consumo di suolo

Gli interventi di trasformazione relativi alle aree in progetto individuate all'Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella A , sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'articolo 77  delle presenti NDA. In particolare, a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77 , la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del comma 4, articolo 77 .

■ Requisiti di prestazione ambientale degli edifici pubblici

La costruzione di nuovi edifici pubblici adibiti a funzioni di interesse generale deve garantire il raggiungimento della classe energetica "A", con utilizzo prioritario di fonti rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno energetico. Tale livello prestazionale deve costituire un riferimento tendenziale anche per la riqualificazione degli edifici esistenti, compatibilmente con il rispetto delle prescrizioni di tutela storico artistica.

Devono essere adottati efficaci sistemi per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche e deve essere ridotta

allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione delle aree esterne.

Ove compatibile con le tutele paesaggistiche e monumentali è auspicabile il ricorso a sistemi costruttivi che prevedano l'impiego di materiali riciclabili, a basso impatto ambientale, tetti verdi, facciate vegetate e altri accorgimenti innovativi che concorrano a migliorare la qualità del microclima e costituiscano un fattore promozionale dei valori di sostenibilità anche nei confronti della cittadinanza.

■ Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche

Le aree destinate a verde, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017).

■ Siti in bonifica: area **GS3**

Il dataset dei siti censiti nell'Anagrafe Regionale Siti Contaminati (ASCO) regista, a dicembre 2024, la presenza di un sito contaminato, così identificato e caratterizzato:

- Id sito: 2051 / codice Regionale: 01-02051 / codice Provinciale: 00609.
- Cause: presenza di sostanze inquinanti dovuta a gestione scorretta dei rifiuti.
- Matrici interessate: suolo.
- Interventi: messa in sicurezza permanente.
- Stato del procedimento: attivo.

Il sito è indicato con il simbolo  sulla cartografia di PRGC, localizzato secondo le coordinate geografiche fornite dal dataset.

L'attuazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi ai commi precedenti del presente articolo, oltre che alla verifica degli eventuali aggiornamenti dei dati riportati nel catalogo ASCO, è inderogabilmente subordinata all'applicazione dei disposti della Parte IV, Titolo V del DLGS 152/2006, e a quanto prescritto ai commi 2 e 3 dell'articolo 58 .



AREE PER SERVIZI GENERALI A PARCO URBANO

[ELAB. E5.2 / E6.1 / E6.2]

135 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree verdi prevalentemente inedificate, di elevata qualità ambientale, esistenti o in progetto, classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 22, comma 1 della LR 56/1977, di proprietà pubblica, o preordinate all'acquisizione da parte del Comune o di altro Ente istituzionalmente competente, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico o su concessione del medesimo.

135 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Realizzazione di un parco fluviale per la valorizzazione e la fruizione del sistema di aree urbane e immediatamente periurbane connotate paesaggisticamente e ambientalmente dai corsi d'acqua che lambiscono la città (Orco, Orchetto, Po, Canale Cavour). Attivazione di sinergie con altri soggetti istituzionali, enti del terzo settore e operatori privati convenzionati per l'attuazione e la gestione delle aree.

I suoli non sono gravati da vincolo preordinato all'esproprio, che eventualmente potrà essere apposto ai sensi dell'articolo 19 del DPR 327/2001 con l'approvazione dei progetti di attuazione del parco, in considerazione della loro natura di opera pubblica. Il vincolo *non aedificandi* al quale sono sottoposte le aree GV, in quanto apposto a tutela dell'ambiente per il loro intrinseco valore ecologico e paesaggistico, non è soggetto a termini decadenziali né a indennizzi.

135 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	● (3)
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	● (5)
t3	all'aperto	● (2) (3)	s	servizi	
t4	di mero supporto	● (3)	s1	istruzione	●
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	● (4)
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	●
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (4)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Esclusivamente per unità abitative di custodia;
- (2) Di iniziativa comunale o subordinatamente a convenzionamento con il Comune;
- (3) Nei limiti consentiti dalle norme del Piano d'Area e dalle Misure di conservazione sito-specifiche del SIC;
- (4) Per quanto necessario allo sviluppo di iniziative economiche di tipo turistico integrate negli ambiti di parco, ove compatibili con i vincoli ambientali, paesaggistici e idraulico-geologici;
- (5) Nell'ambito degli orti urbani di cui al comma 7.

135 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le costruzioni eventualmente necessarie per le finalità di servizio pubblico (attrezzature sportive, ricreative e di supporto alla fruizione delle aree) devono essere dimensionate nei progetti attuativi del sistema di parchi fluviali tenendo conto della loro prevalente funzione di verde destinato alla frequentazione per attività ricreative e del tempo libero all'aria aperta.

Qualora le attrezzature siano realizzate per iniziativa privata, le relative consistenze edilizie devono essere concordate con il Comune nell'ambito della convenzione che disciplina i termini di fruizione sociale dell'intervento, sempre assumendo come criterio direttivo la salvaguardia della permeabilità del suolo assieme alla quantità e

qualità della vegetazione.

■ Diritti edificatori perequativi

L'Allegato D  alle presenti NDA riporta la localizzazione planimetrica dell'area **GV3**, dotata di capacità edificatoria perequativa in ragione di $IT=0,05$ mq/mq, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3  delle NDA.

132 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6 |

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC								
PCC	●	●	●	● (1)	● (1)	● (1)	● (1)	-
SUE								

Note:

(1) Nei limiti e nei termini stabiliti al comma 4.

135 | 6 | Standard urbanistici

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

135 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Modalità di realizzazione e gestione

La realizzazione e la gestione delle aree e delle relative attrezzature possono essere demandate dal Comune a soggetti privati in possesso di adeguate competenze, operanti nell'ambito di convenzione o concessione che garantiscano la fruibilità pubblica del parco.

■ Massimizzazione dell'accessibilità e fruibilità

Compatibilmente con la necessità di limitare gli elementi di artificializzazione dei percorsi interni al parco, devono essere predisposte tutte le misure idonee all'eliminazione o al superamento delle barriere architettoniche al fine di massimizzarne l'accessibilità e la fruibilità.

■ Orti urbani

La gestione degli orti urbani, nelle aree di proprietà pubblica adibite a tale utilizzo all'interno o ai margini dei centri abitati, è disciplinata dallo specifico regolamento comunale (approvato con DCC n.74 del 29/11/2012 e integrato con DCC n.20 del 5/5/2014).

135 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Aree **GV5b** e **GV8**

In ragione del loro stretto rapporto con il corso d'acqua del fiume Po, su tali ambiti il Piano individua come prioritarie le funzioni di tutela degli habitat e dei valori paesaggistici. Rispetto a quanto definito al precedente comma 3, su queste aree è quindi ammesso esclusivamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- agricola: a1, a2;
- servizi: s1, s5, s9.

Qualsiasi intervento eventualmente necessario all'insediamento delle funzioni di servizio ammesse non deve intaccare il patrimonio vegetale esistente o comportare maggiore impermeabilizzazione del suolo; è espressamente vietato l'utilizzo di superfici bituminose o cementizie.

135 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Armonizzazione degli interventi con il contesto naturale

I progetti degli interventi attuativi del parco devono essere principalmente orientati alla conservazione e valorizzazione delle aree naturali ripariali, con l'utilizzo esclusivo di specie vegetali autoctone e interventi che favoriscano la biodiversità.

Tutti gli elementi artificiali di corredo, compresi quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche, devono essere realizzati con materiali ecocompatibili a basso impatto visivo.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti

di cui all'articolo 31, comma 3 : **GV4, GV5a, GV6.**

135 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** , alle indicazioni degli Elaborati **GA**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati **GB** .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

GV1	IIla1	GV4	IIla1 e IIlb2 (n.12)	GV6	IIla e IIla1	GV9	IIb e IIla1
GV2	IIla1 e IIlb2.1 (n.10)	GV5a	IIla, IIla1 e IIlb2 (n.12)	GV7	IIla e IIlb2 (n.13)	GV10	IIa, IIb e IIc
GV3	IIla1	GV5b	IIla e IIla1	GV8	IIla e IIla1		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIlb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

135 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** .

Tutti i parchi costituiscono parte degli elementi strutturanti e/o di supporto della rete ecologica locale; pertanto la loro attuazione deve essere progettata con la specifica finalità di concorrere al potenziamento della rete.

Eventuali nuove costruzioni devono essere realizzate senza depauperare la risorsa forestale, e garantendo:

- l'utilizzo di tipologie strutturali e materiali che permettano la completa reversibilità delle trasformazioni, soprattutto per quanto riguarda il suolo occupato;
- la messa in opera di fondazioni esclusivamente costituite da elementi amovibili, che garantiscano la trasparenza alla base dei fabbricati;
- l'assemblaggio delle parti in elevazione con tecniche di prefabbricazione leggera, che consentano lo smontaggio dei manufatti senza ricorrere a demolizioni.

■ Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche

Le aree verdi, ivi comprese le eventuali aree gioco di corredo, devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- DM n.63 del 10/3/2020 ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- "Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico" (MATTM, 2017).

Costituiscono inoltre specifico riferimento operativo disposti e linee di indirizzo di:

- a) Regolamento UE 1702/2019, (limitando l'utilizzo delle specie arboree e arbustive più sensibili agli organismi nocivi più diffusi, anche facendo riferimento a specifici Piani di Azione di livello regionale;
- b) progetto regionale "Urban Forestry" (Allegato 1 / Parte B / Determina Dirigenziale 135/A1601/2024);
- c) "Alberi in città: funzioni e gestione del verde e delle foreste urbane", guida edita dalla Regione Piemonte.

PARTE SECONDA

NORME SPECIFICHE D'AREA

SEZIONE IV

SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE

TITOLO III

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E PER LA MOBILITÀ



INFRASTRUTTURE CIMITERIALI

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.5]

136 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree destinate ad attrezzature cimiteriali, identificate con le seguenti sigle:

- **IC1**: Frazione di Boschetto (Via Campagna);
- **IC2a**: Capoluogo (Via Favorita);
- **IC2b**: Capoluogo: ampliamento in progetto (Via Favorita);
- **IC3**: Frazione di Castelrosso (Via del Cimitero).

Gli ambiti individuati comprendono il Camposanto interno alla cinta muraria, oltre alle eventuali aree destinate all'ampliamento dell'infrastruttura e quelle adibite a funzioni strettamente accessorie.

136 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale ed eventuale ampliamento delle infrastrutture esistenti.

136 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	● (2)
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	-	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	●

Note:

(1) Esclusivamente per quanto concerne le funzioni di custodia in essere;

(2) Limitatamente alle aree a parco compatibili con la quiete e il decoro dell'area circostante il cimitero e perciò con tassativa esclusione di utilizzi sportivi o ludici.

136 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Si richiamano i disposti dei Piani Regolatori Cimiteriali.

■ Diritti edificatori perequativi

L'Allegato **D** alle presenti NDA riporta la localizzazione planimetrica delle porzioni dell'area **IC2b** dotate di capacità edificatoria perequativa, in ragione di $IT=0,05$ mq/mq, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA.

136 | 5 | Interventi edilizi ammessi [art.6]

Si richiamano i disposti dei Piani Regolatori Cimiteriali.

136 | 6 | Standard urbanistici

Deve essere garantita un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno, anche in circostanze di afflusso particolarmente intenso.

136 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Si richiamano i disposti dei Piani Regolatori Cimiteriali.

136 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Si richiamano i disposti dei Piani Regolatori Cimiteriali.

■ **Rischio archeologico**

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **IC2a**.

136 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

IC1	IIc	IC2a	IIa	IC2b	IIa	IC3	IIc
------------	-----	-------------	-----	-------------	-----	------------	-----

136 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV , e si fa rinvio ai disposti dei Piani Regolatori Cimiteriali



ARTICOLO 137



INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

[ELAB. E5.n / E6.n]

137 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature esistenti e previste relative a:

- servizio idrico integrato (captazione/distribuzione/depurazione): **ST1, ST7, ST9, ST10, ST11, ST12, ST16, ST19**;
- eco-centro in progetto: **ST6**;
- distribuzione idrocarburi: **ST2, ST17, ST18**;
- produzione e trasformazione energia elettrica: **ST3, ST13, ST14, ST15**;
- telecomunicazioni: **ST4, ST8**;
- discarica RSU: **ST5**.

137 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale, adeguamento funzionale e eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti, con particolare attenzione alla tutela delle componenti paesaggistiche e alla mitigazione degli impatti ambientali.

137 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produzione		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	-
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	-
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	● (2)
c1	al dettaglio	-	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Esclusivamente per le eventualmente necessarie funzioni di custodia delle strutture.

(2) Secondo le peculiarità funzionali delle singole infrastrutture.

137 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le costruzioni devono essere dimensionate in base alle esigenze funzionali di ciascuna infrastruttura.

137 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatte salve le limitazioni di intervento derivanti da elementi di pericolosità idraulica e geomorfologica, è consentita senza ulteriori limiti tutta l'operatività edilizia necessaria alle esigenze di attuazione, efficientamento e sviluppo delle infrastrutture tecnologiche.

137 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici.

137 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Soggetti attuatori

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

137 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area ST3

- Se non diversamente localizzabili, ampliamenti dell'impianto che dovessero interessare l'ambito di tutela paesaggistica di cui all'articolo 73  delle presenti NDA, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti disposti:
- eventuali corpi edilizi devono essere collocati il più discosto possibile dal tracciato stradale nord-sud che conduce al complesso della Mandria, e collocati con il lato di maggiore sviluppo in allineamento ad esso; tali volumi devono in ogni caso essere studiati, pur se in subordine alle relative esigenze tecnologiche, con specifico riguardo al loro inserimento paesaggistico, assumendo comunque come riferimento metodologico i contenuti del volume *“Architettura e produzione agroalimentare: manuale per contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura”*, edito a cura di Mipaaf e Regione Piemonte, in collaborazione con il Politecnico di Torino (finanziato attraverso la Misura 20 “Assistenza tecnica” del Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Piemonte);
 - lungo le strutture di recinzione dell'ampliamento deve essere predisposto l'impianto di strutture vegetali lineari “di mediazione”, realizzate secondo le specifiche stabilite al comma 3 dell'articolo 76  delle presenti NDA, da collocare parallelamente al reticolo ordinatore costituito da maglia stradale e strutture irrigue; tali impianti devono essere disposti in modo da assolvere funzioni di mascheratura visiva degli impianti, con particolare riguardo alle visuali lungo l'asse di Strada Cascina Speranza;
 - la fase di progettazione dell'impianto deve inoltre considerare la possibilità di interrimento delle linee di trasmissione, per la porzione di territorio ricadente entro l'ambito di tutela e con particolare riguardo alle possibili interferenze con le visuali da e verso il complesso della Regia Mandria.

137 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ Riquilificazione della discarica di RSU

Ferme restando le prescrizioni contenute nell'autorizzazione dell'impianto, il sito della discarica, al termine della coltivazione, è urbanisticamente compatibile con la realizzazione di interventi finalizzati alla creazione di nuovi paesaggi conformemente agli obiettivi 1.9.3 e 2.7.1 dell'Allegato A alle NDA del PPR.

■ Edifici soggetti a tutela dei caratteri edilizi e tipologico-formali



Le tavole di PRGC individuano con apposita simbologia (bordatura rossa) gli edifici riconosciuti come di interesse storico-documentario ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su tali fabbricati i progetti devono rilevare la presenza di eventuali elementi di pregio tipologico-architettonico, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili, deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti le viabilità pubbliche e al ruolo di tali fabbricati quali elementi di caratterizzazione della scena urbana.

Gli strumenti urbanistici e i titoli abilitativi edilizi relativi alla modifica delle parti esterne degli edifici, degli elementi strutturali interni e degli ambiti pertinenziali sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; restano escluse dall'obbligo di parere tutte le opere di edilizia libera e l'installazione delle linee vita sulle coperture.

■ Mitigazione degli impatti visivi

Poiché le infrastrutture e gli impianti tecnologici sono spesso elementi intrusivi di detrazione paesaggistica, il loro progetto deve valutare approfonditamente e in termini realistici i presumibili impatti visivi, al fine di adottare i più opportuni accorgimenti di mitigazione e mascheramento.

137 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III**, alle indicazioni degli **Elaborati GA** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB**.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

ST1	IIc	ST6	IIb	ST11	IIb	ST16	IIla1
ST2	IIc	ST7	IIb	ST12	IIla1	ST17	IIla1
ST3	IIb e IIc	ST8	IIb	ST13	IIlb2 (n. 13)	ST18	IIla1
ST4	IIb	ST9	IIb e IIc	ST14	IIb, IIla, IIla1 e IIlb2 (n. 13)	ST19	IIc
ST5	IIb e IIc	ST10	IIb e IIc	ST15	IIb		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIlb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al **comma 3.3 dell'articolo 47**.

137 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV**.

■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'**Allegato A1** alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

■ **Siti in bonifica: area ST5**

Il dataset dei siti censiti nell'Anagrafe Regionale Siti Contaminati (ASCO) registra, a dicembre 2024, la presenza di un sito contaminato, così identificato e caratterizzato:

- Id sito: 1356 / codice Regionale: 01-01356 / codice Provinciale: TO-00262.
- Cause: presenza di sostanze inquinanti dovuta a gestione scorretta dei rifiuti.
- Matrici interessate: acque sotterranee.
- Interventi: messa in sicurezza permanente.
- Stato del procedimento: attivo.

Il sito è indicato con il simbolo ▲ sulla cartografia di PRGC, localizzato secondo le coordinate geografiche fornite dal dataset.

L'attuazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi ai commi precedenti del presente articolo, oltre che alla verifica degli eventuali aggiornamenti dei dati riportati nel catalogo ASCO, è inderogabilmente subordinata all'applicazione dei disposti della **Parte IV, Titolo V del DLGS 152/2006**, e a quanto prescritto ai **commi 2 e 3 dell'articolo 58**.



ARTICOLO 138



INFRASTRUTTURE STRADALI

[ELAB. E5.n / E6.n]

138 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste, e circostanti spazi di riqualificazione, ambientazione e mitigazione paesaggistica.

138 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale della viabilità esistente e realizzazione di quella prevista, con particolare attenzione sia alla sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare e ciclopedonale, sia alla compatibilità ambientale delle infrastrutture stradali.

138 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Viabilità e attrezzature connesse.

138 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

I sedimi destinati a viabilità all'interno di ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata sono portatori del medesimo indice territoriale di edificabilità assegnato all'ambito di appartenenza.

138 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

138 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici.

138 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Fasce accessorie



La cartografia di piano evidenzia con colore verde le "fasce accessorie" che accompagnano i tracciati viari di nuova previsione o di ampliamento, identificando in tal modo gli spazi entro i quali devono essere realizzati filari alberati, piste ciclabili e/o altre strutture e manufatti utili a garantire:

- il contenimento dei livelli di inquinamento acustico e atmosferico, con particolare attenzione agli eventuali insediamenti localizzati in prossimità dei tracciati stradali;
- il corretto inserimento paesaggistico dell'opera, individuando le eventuali esigenze di mitigazione degli impatti sulle visuali di pregio del territorio;
- l'ampliamento dei circuiti ciclabili dedicati, con riguardo anche al loro raccordo con eventuali dorsali definite dalle strumentazioni sovraordinate e con le reti sentieristiche di livello comunale.

La profondità di tali ambiti di intervento, che possono essere espropriati in tutto o in parte dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura, coincide con quella delle fasce di rispetto di cui all'articolo 34 [art.].

■ Soggetti attuatori

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati. Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

■ Cessione di sedimi stradali esterni ad ambiti di SUE e PCC

Tutti i sedimi destinati a nuova viabilità o ampliamento di quella esistente sono gravati di vincolo preordinato all'esproprio per la durata di 5 anni dall'approvazione della Variante generale di PRG. Pertanto, entro tale termine temporale, il Comune può procedere coattivamente alla acquisizione dei sedimi, comprensivi dell'area delimitata cartograficamente con linea rossa e, se previsto dal progetto attuativo dell'infrastruttura, di ulteriori fasce laterali, per un'ampiezza massima di m 10 per lato, da adibire a opere accessorie, quali, ad esempio: banchine, fossi, arginelli, scarpate, percorsi ciclabili, piazzole, alberate e siepi.

■ Viabilità interna ad ambiti ad attuazione convenzionata

Le strade pubbliche interne a SUE e PCC, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50

(compreso il marciapiede).

Strade di sezione inferiore a metri 7,50 (compreso il marciapiede) devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di m 15,00 di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

■ Tracciati e sezioni stradali di PRG e loro modifica

La cartografia di PRG identifica con le seguenti grafiche:

- 1)  i tracciati stradali di nuova previsione;
- 2)  i tracciati stradali per i quali sono previsti allargamenti e/o rettifiche della sede viaria.

Al fine di agevolare l'attuazione e migliorare la funzionalità della viabilità in progetto, l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'articolo 17, commi 12 e 13, LR 56/1977, può apportare parziali modifiche alla sezione e al tracciato, nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

■ Strade private

La realizzazione di strade private e consortili è ammessa in qualsiasi area urbanistica subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- deve essere il più possibile assecondata la morfologia del suolo, limitando allo stretto indispensabile sia gli scavi e i riporti, sia eventuali opere di sostegno sottoscampa e controripa;
- devono essere accuratamente progettate e realizzate le opere di raccolta e scolo delle acque superficiali e quelle di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- nelle aree agricole è vietata la pavimentazione con manti impermeabili e la larghezza delle strade deve essere limitata a quanto strettamente indispensabile per il transito dei mezzi agricoli, a prescindere dai disposti dell'articolo 125 del REC, che devono intendersi applicabili esclusivamente alle strade a servizio degli insediamenti urbani;
- il rilascio del permesso di costruire per strade private in area agricola è subordinato alla sottoscrizione di un impegno, da parte dell'attuatore, a consentire la fruizione pubblica della strada come percorso pedonale e cicloturistico, garantendo altresì l'accessibilità ai mezzi motorizzati autorizzati dal Comune.

Le strade private esistenti in ambito urbano, ove non siano individuate nella cartografia di PRG come viabilità in progetto o in ampliamento, restano nel regime giuridico della viabilità privata e non sono sottoposte a previsione espropriativa, mantenendo altresì la capacità edificatoria dell'area urbanistica alla quale appartengono, salvo che la stessa non sia già stata utilizzata.

■ Manutenzione e valorizzazione di sentieri e strade bianche

Tutti i sentieri e le strade bianche esistenti sul territorio comunale assumono il ruolo di sistema viario ciclo-pedonale da recuperare, ripristinare e attrezzare senza alterare la permeabilità del fondo, in funzione di presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico-culturale. Ancorché non individuati cartograficamente dal PRG, sentieri e strade bianche sono riconosciuti come sedimi viari di uso pubblico e in quanto tali possono essere attrezzati e utilizzati come percorsi turistici di pubblica fruizione (pedonali, ciclabili, ippici), sulla base di progetti approvati dal Comune.

Gli interventi di manutenzione e sistemazione di sentieri e mulattiere (anche comportanti la realizzazione di manufatti (ad es. muretti in pietra a secco, palificate e staccionate in legno, elementi segnaletici) possono anche essere eseguiti come opere di urbanizzazione nell'ambito di ristrutturazioni e recuperi abitativi del patrimonio edilizio extraurbano.

138 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER I SINGOLI INTERVENTI

■ Segmento viario D

La realizzazione della nuova viabilità lungo il lato occidentale del cimitero (da realizzarsi secondo le specifiche di cui alla sezione D all'Allegato B  delle presenti NDA) deve essere compensata, contestualmente all'intervento, tramite la riqualificazione ambientale dell'area SV31 (coincidente con il sedime asfaltato attuale). L'intervento deve assicurare la completa rimozione delle superfici bituminose e la realizzazione di verde in piena terra per almeno il 60% della superficie di intervento, entro la quale provvedere all'impianto del viale alberato indicato in cartografia. La restante superficie può essere destinata alla realizzazione dei percorsi di accesso al cimitero e di quelli ciclo-pedonali (con relativi spazi di sosta), sempre utilizzando esclusivamente pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del fondo. Si rimanda inoltre a quanto specificato in merito agli interventi di riqualificazione della porta urbana pu1 di cui al successivo comma 8.

138 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

■ **Manufatti di pregio specifico**

Si richiama quanto specificato al comma 5, articolo 22 delle NDA di PPR circa la manutenzione e il restauro di eventuali opere di pregio specifico; gli interventi di adeguamento dei tracciati necessari in relazione alle esigenze del traffico e alle garanzie di sicurezza, devono garantire il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto territoriale e paesaggistico.

■ **Viabilità storiche e porte urbane**

Le Tavole **D5.3** e **D5.4** di PRGC individuano, nell'ambito della procedura di adeguamento del Piano al PPR, i seguenti elementi:

sezione A Viabilità storiche	Rete viaria di età romana e medievale	vs1) tracciato in direzione est-ovest coincidente con la SP11 e Via Torino. vs2) tracciato in direzione nord-sud, che partendo dall'incrocio tra Via Torino e Via Paolo Regis si dirige verso nord percorrendo Via Favorita, ricongiungendosi al percorso della SP26 a monte degli insediamenti commerciali-produttivi.
	Rete viaria di età moderna e contemporanea	vs3) asse Via Roma-Via Caluso-SP26.
		vs4) Corso Ferraris-SP11 (verso Rondissone).
		vs5) Via Casale-SP31bis (verso Verolengo).
		vs6) Via Po (verso Castagneto Po).
		vs7) Stradale Torino-SP11-SP220 (verso Brandizzo).
		vs8) Via Foglizzo-SP82 (verso Montanaro).
		vs9) Via Ivrea-Via Cappuccini-SP81 (verso La Mandria).
sezione B Porte Urbane 	pu1) localizzata a nord del capoluogo, lungo la SP26-Via Caluso all'altezza di Via Gozzano (porta critica).	
	pu2) localizzata lungo la SP11-Corso Ferraris, nei pressi della ferrovia Chivasso-Asti (porta critica).	
	pu3) localizzata in coincidenza del ponte di Via Po (porta di valore).	
	pu4) localizzata a ovest, lungo la SP11-Stradale Torino, poco oltre Via Settimo (porta critica).	
	pu5) localizzata sull'asse Ovest, laddove Via Torino diventa pedonale e penetra nel centro storico (porta di valore).	
	pu6) localizzata all'intersezione tra la SP11-Via Torino e la SP26-Via Paolo Regis (porta di valore).	
	pu7) accesso est a Boschetto, lungo Via Sant'Anna (porta di valore).	
	pu8) accesso ovest a Boschetto, lungo Via Sant'Anna (porta di valore).	
	pu9) ingresso da sud a Montegiove, in corrispondenza dell'incrocio tra Via Orco e Via Sant'Isidoro (porta di valore).	
	pu10) accesso nord a Torassi, su Via Maestra (porta di valore).	
	pu11) accesso est a Torassi, su Via Maestra (porta di valore).	
	pu12) ingresso da est a Castelrosso, lungo la SP31bis (porta critica).	

Lungo l'intero sviluppo dei tracciati viari di cui alla sezione A della tabella, eventuali interventi sulla carreggiata e sugli spazi pertinenziali limitrofi devono esseri messi in atto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la riconoscibilità dei tracciati e degli eventuali manufatti ad essi connessi (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.), anche mediante interventi di caratterizzazione materica e cromatica del manto stradale e delle sue pertinenze pedonali e/o ciclabili;
- devono essere preservati (o recuperati tramite la redazione di appositi progetti) eventuali elementi architettonici o naturali qualificabili come “corredi scenografici” delle viabilità, quali quinte edilizie o viali alberati di cui sia storicamente documentata l'esistenza;
- deve essere garantita la sicurezza ciclo-pedonale dei tracciati, anche tramite interventi di rallentamento del traffico veicolare, di regolazione degli incroci, dei passi carrabili e degli accessi alle aree pubbliche limitrofe;
- devono essere oggetto di specifica tutela e valorizzazione i tratti delle strutture viarie riconosciuti come “panoramici” alle Tavole **D5.3** e **D5.4** di PRGC, anche mediante specifica segnaletica e, ove possibile, la predisposizione di opportune aree di sosta (da dedicarsi in via prioritaria alla mobilità ciclo-pedonale);
- devono essere predisposte tutte le necessarie misure atte a evidenziare e promuovere, anche sotto il profilo della fruizione turistica, il carattere storico dei tracciati, con particolare riguardo alla cartellonistica segnaletica e informativa, che può essere oggetto di specifica progettazione e caratterizzazione grafica;

Costituisce utile riferimento di indirizzo il documento “Linee Guida Zone 30” redatto dalla Regione Piemonte.

Nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana (aree RG) e di attuazione degli ambiti di nuovo impianto (aree NR, NP e NC) previsti dal PRG, che si confrontano direttamente con gli assi viari in oggetto, la fase di progettazione esecutiva deve porre specifica attenzione al ruolo di quinta architettonica (o di varco visivo verso eventuali scenari paesaggistici o manufatti di pregio) dei fronti e dei volumi edilizi, anche in relazione alla loro collocazione planimetrica e alla distribuzione del verde urbano e degli spazi di fruizione pubblica di pertinenza.

In particolare, per le aree di loro competenza, sono tenuti a dimostrare l'applicazione di tale disposto gli interventi relativi alle seguenti aree di PRGC:

- ▶ Ambiti di rigenerazione (RG): **RG6a, RG6b;**
- ▶ Ambiti di nuovo impianto residenziale (NR): **NR2, NR6, NR7;**
- ▶ Ambiti di nuovo impianto produttivo (NP): **NP1;**
- ▶ Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale (NC): **NC1, NC4, NC5, NC6.**

Per quanto concerne le Porte Urbane di cui alla sezione B della tabella, si dettano i seguenti indirizzi attuativi, con riguardo anche ad alcune delle aree di zonizzazione limitrofe:

pu1 Contestualmente alla realizzazione del nuovo segmento di viabilità e all'intervento di riqualificazione ambientale da mettere in atto sull'area **SV31** (ed eventualmente coinvolgendo nella progettazione anche gli spazi della limitrofa area **SV49**), il progetto della rotatoria stradale prevista a regolamentazione dell'incrocio tra Via Gozzano e la SP26, deve contemplare la sua caratterizzazione quale "*land marker*", predisponendo eventualmente la progettazione di specifici elementi di arredo urbano, atti a sottolineare il ruolo della porta urbana.

La progettazione esecutiva della nuova carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale, deve definire misure volte alla caratterizzazione visiva del tracciato della viabilità storica **vs3**.

pu2 Contestualmente all'attuazione dell'intervento di rigenerazione sull'area **RG6a** (cfr. articolo 119  delle presenti NDA), la porzione meridionale della stessa deve essere caratterizzata visivamente quale "*land marker*", garantendo continuità degli spazi verdi e predisponendo eventualmente la progettazione di specifici elementi di arredo urbano, atti a sottolineare il ruolo della porta urbana. L'area deve essere dotata di spazi di parcheggio, fermata per i mezzi pubblici e strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire il suo funzionamento come nodo di interscambio. Previa stesura di specifica convenzione con RFI, può essere integrata nel progetto e riqualificata la struttura dell'ex-casello della linea ferroviaria che sorge nei pressi dell'angolo sud-occidentale dell'area di intervento.

Nell'ambito di eventuali interventi sulla carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale, devono essere definite misure volte alla caratterizzazione visiva dei tracciati della viabilità storica **vs4** e **vs5**; analoghe misure, in accordo con RFI, possono essere definite in relazione al tracciato ferroviario che corre lungo il confine occidentale dell'area **RG6a**.

pu3 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali di cornice ai due tratti stradali a sud (fino al confine comunale) e nord (fino alla rotatoria all'incrocio con Via Gerbido) del ponte; nell'ambito di eventuali interventi sull'area **SV108**, devono essere predisposte opere di mascheratura e/o integrazione paesaggistica della struttura di recinzione dell'impianto sportivo "Paolo Rava" (ad esempio utilizzando strutture verdi verticali). Nell'ambito di eventuali interventi sulla carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale, devono essere definite misure volte alla caratterizzazione visiva del tracciato della viabilità storica **vs6**.

Nell'ambito di eventuali interventi sulle reti di distribuzione, con riguardo alle visuali verso il margine settentrionale della frazione, deve essere valutata la fattibilità tecnica e economica di procedere con l'interro dei cavi di trasmissione della rete elettrica e telefonica.

pu4 Contestualmente all'attuazione dell'area **NR6** (cfr. articolo 120  delle presenti NDA), la realizzazione delle aree verdi e di parcheggio di pertinenza all'intervento deve essere indirizzata alla riqualificazione della porta urbana; in particolare devono essere previste le seguenti opere, anche tramite la progettazione integrata degli spazi delle tre aree:

- realizzazione completa del viale alberato lungo lo sviluppo del margine settentrionale delle aree **PK194** e **PK195**;

- l'area **SV101** deve essere caratterizzata visivamente quale "*land marker*", garantendo continuità degli spazi verdi e predisponendo eventualmente la progettazione di specifici elementi di arredo urbano, atti a sottolineare il ruolo della porta urbana;

- la progettazione delle aree **PK194** e **PK195** deve prevedere gli spazi per la fermata dei mezzi pubblici e adeguate strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire il loro funzionamento come nodo di interscambio;

Nell'ambito di eventuali interventi sulla carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale:

- devono essere previsti gli interventi necessari a dare evidenza e garantire la sicurezza dell'attraversamento ciclo-pedonale di Via Torino (SP11), al fine di consolidare il collegamento tra la **GV3** e la **GV4**;
- devono essere definite misure volte alla caratterizzazione visiva dei tracciati della viabilità storica **vs1** e **vs7**.

pu5 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali localizzati sull'area **SV100** e sugli ambiti di parcheggio limitrofi. Nell'ambito di eventuali interventi sulla carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale, devono essere definite misure volte:

- alla caratterizzazione visiva, tramite interventi sulla superficie di pavimentazione dell'area dell'incrocio con la SP11 e dell'imbocco di via Torino, volti a sottolineare il ruolo della porta urbana;
- alla caratterizzazione visiva dei tracciati della viabilità storica **vs1** e **vs7**.

pu6 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali localizzati sulle aree **PK188** e **PK184**. Nell'ambito degli eventuali interventi di adeguamento del Piazzale Carlo Noè alle specifiche di cui al comma 5 dell'articolo 71  delle presenti NDA, la progettazione esecutiva deve prevedere gli spazi per la fermata dei mezzi pubblici e adeguate strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire il suo funzionamento come nodo di interscambio.

Nell'ambito di eventuali interventi sulla carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale, devono essere definite misure volte alla caratterizzazione visiva dei tracciati della viabilità storica **vs1** e **vs4**.

pu7 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali localizzati lungo il segmento di Via Campagna compreso tra l'entrata della frazione e la struttura cimiteriale (area **IC1**).

La progettazione dell'area **SV2** deve prevedere la sua caratterizzazione visiva quale “*land marker*”, garantendo continuità degli spazi verdi e predisponendo specifici elementi di arredo urbano, atti a sottolineare il ruolo della porta urbana.

Nell'ambito degli eventuali interventi di adeguamento dell'area **PK2** alle specifiche di cui al comma 5 dell'articolo 71  delle presenti NDA, la progettazione esecutiva deve prevedere gli spazi per la fermata dei mezzi pubblici e adeguate strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire il suo funzionamento come nodo di interscambio.

Nell'ambito degli eventuali interventi di adeguamento del Piazzale Carlo Noè alle specifiche di cui al comma 5 dell'articolo 71  delle presenti NDA, la progettazione esecutiva deve prevedere gli spazi per la fermata dei mezzi pubblici e adeguate strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire il suo funzionamento come nodo di interscambio.

Nell'ambito di eventuali interventi sulle reti di distribuzione, con riguardo alle visuali verso il margine occidentale della frazione, deve essere valutata la fattibilità tecnica e economica di procedere con l'interro dei cavi di trasmissione delle reti elettrica e telefonica.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui agli articoli 72  e 73  delle presenti NDA, inerenti alla previsione dell'Anello Verde Chivassese.

pu8 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali localizzati lungo il tracciato di Via Sant'Anna, dall'incrocio con la SS26 fino all'entrata della frazione, con particolare riguardo a quelli collocati a cornice del ponte sul corpo idrico che corre a ovest dell'abitato.

Nell'ambito di eventuali interventi sulle reti di distribuzione, con riguardo alle visuali verso il margine settentrionale della frazione, deve essere valutata la fattibilità tecnica e economica di procedere con l'interro dei cavi di trasmissione della rete elettrica e telefonica.

pu9 Nell'ambito di interventi sulla sede stradale, anche in coerenza con gli interventi di contenimento dei livelli di impermeabilizzazione del suolo e di regolazione dei fenomeni climatici, devono essere predisposti la rimozione delle superfici bituminose e l'inerbimento delle superfici latitanti la carreggiata e di spartitraffico; entro gli spazi localizzati a nord e a ovest della rotonda deve essere inoltre previsto l'impianto di una cornice alberata, a sottolineatura dell'accesso alla frazione.

Il centro della rotonda deve essere inoltre caratterizzato quale “*land marker*”, predisponendo specifici elementi di arredo urbano, atti a sottolineare il ruolo della porta urbana; allo stesso scopo devono inoltre essere valutati interventi (cromatici e/o materici) riguardo alla superficie di pavimentazione della carreggiata.

pu10 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali localizzati lungo il segmento nord-sud di Via Maestra, dall'incrocio con Via Chiabotti fino all'entrata della frazione, con particolare riguardo a quelli collocati a cornice del canale irriguo che corre parallelo alla viabilità.

Nell'ambito di eventuali interventi sulla rete di distribuzione, con riguardo alle visuali verso il margine settentrionale della frazione, deve essere valutata la fattibilità tecnica e economica di procedere con l'interro dei cavi di trasmissione delle reti elettrica e telefonica.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui agli articoli 72  e 73  delle presenti NDA, inerenti alla previsione dell'Anello Verde Chivassese.

pu11 Non sono ammessi, fatti salvi i soli interventi indispensabili alla sicurezza del traffico veicolare e ciclo-pedonale, impoverimenti degli apparati vegetali localizzati lungo il segmento est-ovest di Via Maestra, dall'incrocio con Via San Giovanni fino all'entrata della frazione, con particolare riguardo a quelli collocati entro le porzioni meridionali delle aree **IM11b** e **SE39**.

Nell'ambito di eventuali interventi sulle reti di distribuzione, con riguardo alle visuali verso il margine settentrionale della frazione, deve essere valutata la fattibilità tecnica e economica di procedere con l'interro dei cavi di trasmissione della rete elettrica e telefonica.

Si rimanda inoltre ai disposti di cui agli articoli 72  e 73  delle presenti NDA, inerenti alla previsione dell'Anello Verde Chivassese.

pu12 Contestualmente all'attuazione dell'area **NR7** (cfr. articolo 120  delle presenti NDA), la realizzazione delle aree verdi di pertinenza all'intervento deve essere indirizzata alla qualificazione della porta urbana; in particolare devono essere previste le seguenti opere, anche tramite la progettazione integrata degli spazi delle diverse aree:

- realizzazione completa dei viali alberati lungo i margini meridionali delle aree **SV60** e **SV62**, come indicato dalla cartografia di PRGC;
- realizzazione del viale alberato lungo il margine settentrionale dell'area **SV63**; nel caso in cui il sedime di tale area non rientri ancora tra le disponibilità dell'Amministrazione, la convenzione del SUE deve prevedere il versamento del corrispettivo monetario dell'intervento di impianto, stabilito tramite perizia a firma di professionista abilitato;
- le aree **SV60** e **SV62** devono essere caratterizzate visivamente quali “*land marker*”, garantendo continuità degli spazi verdi e predisponendo eventualmente la progettazione di specifici elementi di arredo urbano, atti a sottolineare il ruolo della porta urbana; entro la medesima superficie devono essere previsti gli spazi per la fermata dei mezzi pubblici e adeguate strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale, al fine di garantire il funzionamento dell'area come nodo di interscambio.

Nell'ambito di eventuali interventi sulla carreggiata veicolare e dei suoi spazi di pertinenza destinati alla mobilità ciclabile e/o pedonale, devono essere definite misure volte alla caratterizzazione visiva dei tracciati della viabilità storica **vs1** e **vs5**, anche coinvolgendo la pavimentazione della rotonda stradale in progetto.

■ Elementi di criticità lineare xxxxxxxx

Le Tavole D5.3  e D5.4  di PRGC individuano, nell'ambito della procedura di adeguamento del Piano al PPR, i segmenti viari la cui cornice paesaggistica e/o architettonica costituisce elemento di detrazione visiva e di caratterizzazione negativa degli assi di percorrenza e delle visuali da essi percepibili; nelle more della redazione dei relativi PQP di cui all'articolo 68  delle presenti NDA, per gli ambiti di intervento interessati da tali criticità e frontistanti le infrastrutture viarie di cui alla precedente voce “viabilità storiche e porte urbane”, valgono le seguenti disposizioni:

- 1) ambiti di SUE o PCC: si rimanda a quanto eventualmente specificato alle relative prescrizioni specifiche di ciascuna area;
- 2) ambiti esterni ai perimetri di SUE o PCC: in sede di interventi di ampliamento, nuova costruzione o sostituzione edilizia, le pratiche edilizie (anche al fine di costruire una banca dati di supporto alla redazione dei PQP) devono essere corredate da opportuna documentazione fotografica del segmento di affaccio sulla viabilità interessata (estesa per una profondità di almeno metri 200 a monte e a valle del perimetro dell'area) e da una rappresentazione planimetrica che individui i principali elementi di criticità interni all'ambito di intervento, con particolare riguardo a:
 - visuali dall'asse viario e eventuali manufatti di ostruzione visiva verso le componenti percettivo identitarie individuate dalle tavole di Piano;
 - eventuali manufatti, anche legati a infrastrutture tecnologiche, collocati in prossimità della sede stradale;

- localizzazione di strutture vegetali e verde di arredo esistenti.

La progettazione degli interventi, oltre a garantire un adeguato livello di qualità architettonica e la minimizzazione dei possibili impatti sulle visuali dalla strada, deve prevedere (e dimostrare per mezzo delle opportune elaborazioni grafiche e/o foto-inserimenti):

- la rimozione degli elementi di ostruzione visiva; derogano da tale disposizione i manufatti indispensabili al funzionamento delle reti tecnologiche e delle eventuali attività economiche insediate;
- la conservazione delle aree verdi e delle strutture vegetali esistenti, per almeno una profondità di metri 20,00 dal ciglio stradale; oltre tale limite la rimozione di tali elementi deve comunque essere giustificata da specifiche e non altrimenti ottemperabili esigenze;
- la mascheratura (mediante impianti vegetali di mitigazione e/o superfici di verde verticale) o riconfigurazione compositiva delle facciate edilizie (esistenti o in progetto) percepibili dall'asse viario, ove tali siano riconosciute come specifico elemento di detrazione a seguito di pronunciamento della CLP.

Lungo gli interi sviluppi degli assi viari interessati, nell'ambito di eventuali interventi sulle reti di distribuzione, deve essere sempre valutata la fattibilità tecnico/economica di procedere con l'interro dei cavi di trasmissione delle reti elettrica e telefonica.

138 | **9** | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III**, alle indicazioni degli **Elaborati GA** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli **Elaborati GB**.

138 | **10** | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, i disposti di:

- articolo 65, comma 5
- **PARTE PRIMA / SEZIONE IV**.

■ **Compensazione del consumo di suolo**

Fatto salvo quanto specificato al precedente comma 7.2, gli interventi di trasformazione relativi ai rami infrastrutturali in progetto individuati all'**Elaborato A1.1 / Allegato B2 / Tabella A**, sono vincolati all'attuazione delle misure di compensazione del consumo di suolo, secondo i disposti di cui all'**articolo 77** delle presenti NDA. In particolare, a seguito delle verifiche dimensionali di cui al comma 2.2, articolo 77, la progettazione esecutiva degli interventi deve precisare le aree di atterraggio degli interventi compensativi, ai sensi del **comma 4, articolo 77**.

■ **Minimizzazione delle interferenze con le aree non antropizzate**

La progettazione esecutiva delle infrastrutture viarie (anche ciclo-pedonali) deve tendere al contenimento degli impatti di frammentazione del territorio agricolo, ponendo specifica attenzione ai seguenti elementi:

- 1) mosaico particellare degli appezzamenti agricoli, anche con riferimento alla salvaguardia della continuità funzionale delle attività delle aziende agricole;
- 2) componenti della Rete Ecologica esistenti e in progetto, come individuati alle **tavole C3.1, C3.2, E4.1 e E4.2** di PRG;
- 3) viabilità interpodereale;
- 4) reticolo irriguo.

In particolare per quanto concerne i tracciati di cui al punto 4), ogni previsione che possa comportare ricadute dirette sul sistema irriguo deve essere oggetto di specifico confronto con i soggetti gestori dei comprensori di riferimento.

■ **Qualità ambientale delle aree verdi pubbliche**

Eventuali aree verdi di corredo delle infrastrutture (ad esempio connesse alla valorizzazione e alla fruizione dei percorsi storici e/o degli ambiti riferiti alle porte urbane), devono essere progettate e realizzate con specifico riferimento a disposti e linee di indirizzo di:

- **DM n.63 del 10/3/2020** ("Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde");
- **"Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico"** (MATTM, 2017).

■ Caratteristiche del manto stradale e gestione delle acque meteoriche

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di idoneo e funzionale sistema per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Per i manti delle carreggiate veicolari, in ordine alle specifiche esigenze dei singoli tratti di viabilità (alta percorrenza, localizzazione nei pressi di abitati, necessità di riduzione del disturbo acustico, etc.) e sempre con prioritaria attenzione ai criteri di sicurezza, la progettazione deve privilegiare soluzioni indirizzate a:

- massimizzare il ricorso a materiali di riciclo;
- contenere le esigenze di manutenzione dell'infrastruttura;
- massimizzare le caratteristiche drenanti delle superfici.

Per la pavimentazione dei marciapiedi è prescritto l'impiego di elementi posati a giunto aperto su fondo drenante.

■ Mobilità ciclo-pedonale

Con riferimento agli schemi strutturali di cui alle [Tavole B4.1](#) e [B4.2](#) di PRGC, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclo-pedonali deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) entro i tessuti insediativi della città consolidata, i percorsi possono essere realizzati entro i sedimi stradali esistenti, anche nell'ambito di interventi di riqualificazione urbana;
- 2) i percorsi devono tendere a costituire un sistema continuo e integrato, e specifica attenzione progettuale deve essere dedicata a questo tema in corrispondenza di incroci, attraversamenti, accessi carrai e, in generale, in coincidenza dei nodi di intersezione con la viabilità veicolare;
- 3) la progettazione degli interventi deve prevedere:
 - adeguati spazi per la sosta sicura, anche dotati di rastrelliere;
 - la predisposizione di stalli e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici;
 - l'integrazione con gli hub multimodali di interscambio tra trasporto pubblico e micromobilità.
- 4) la progettazione esecutiva degli interventi deve porre attenzione all'utilizzo di soluzioni formali e materiali (anche con riguardo agli apparati accessori, come segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano) coerenti con i singoli contesti urbani di inserimento, pur assicurando sempre la chiara identificazione, anche sotto il profilo cromatico, degli spazi destinati alla circolazione di ciclisti e pedoni; deve inoltre essere posta specifica attenzione al contenimento dei valori di impermeabilizzazione, garantendo al contempo il corretto drenaggio delle acque e la prevenzione del verificarsi di condizioni di pericolosità legate a condizioni meteorologiche avverse (formazione di ghiaccio, di pozzanghere, etc.).

Costituiscono specifici riferimenti operativi e di indirizzo:

- DL 34/2020;
- Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), parte integrante del "Piano regionale della Mobilità delle Persone" (PrMoP) e del "Piano regionale della Logistica" (PrLog), approvati con DGR n.6-7459 del 25/9/2023;
- DGR n.16-6611 del 16/3/2018 "Ciclopoteggi di interscambio con il trasporto pubblico - linee guida per la realizzazione" (a cura di Regione Piemonte, Agenzia della Mobilità Piemontese e FIAB).



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ PUBBLICA

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3 / E6.4]

139 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Ambiti comprendenti edifici, strutture, attrezzature e impianti, con le relative aree pertinenziali, nelle seguenti aree:

- MP1: stazione ferroviaria e autobus di Chivasso;
- MP2: deposito autobus del trasporto pubblico;
- MP3: stazione ferroviaria di Castelrosso.

139 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Efficientamento funzionale e riqualificazione paesaggistica e ambientale degli edifici e degli spazi pertinenziali

139 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	● (1)	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produttive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	-	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	●
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	-	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	-
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	-
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (2)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

- (1) Esclusivamente per le eventualmente necessarie funzioni di custodia delle strutture;
- (2) Per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a completamento delle funzioni principali insediate.

139 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				
PCC	(1)	(1)	(1)	8,50 m
SUE				

Note:

- (1) Non sono posti limiti di SL né di SC alle nuove costruzioni, che devono essere dimensionate in base alle esigenze di gestione e di ammodernamento dell'infrastruttura.

139 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo, la gestione e l'inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti ricadenti all'interno dell'area.

139 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, ma tutti i parcheggi per gli addetti della stazione devono essere reperiti all'interno dell'area e, per ogni mq di SC di nuova costruzione, deve essere individuato 1 mq di area a parcheggio privato a servizio degli utenti.

139 | 7 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Soggetti attuatori**

Enti pubblici o istituzionalmente competenti a realizzare gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale connesse al trasporto pubblico.

■ Sede catastale e fasce di rispetto della strada ferrata

La cartografia di PRGC evidenzia con apposita retinatura la superficie catastale di riferimento della strada ferrata, e ne riporta la relativa fascia di rispetto; entro tale fascia, della larghezza di metri 30,00 misurati dal binario più esterno, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 35 .

139 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA**■ Rete ferroviaria storica ●●●●●●**

Le Tavole D5.1  e D5.2  di PRGC rilevano il ruolo storico delle linee ferroviarie che attraversano il territorio comunale. Si richiama in merito quanto specificato al comma 5, articolo 22 delle NDA di PPR circa la manutenzione e il restauro di eventuali opere di pregio specifico, con particolare riguardo ai manufatti direttamente legati funzionalmente all'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.). Gli interventi di adeguamento dei tracciati necessari in relazione alle esigenze del traffico e alle garanzie di sicurezza, devono inoltre garantire il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto territoriale e paesaggistico. Tutti i manufatti (stazioni e altri edifici di servizio) e le opere d'arte (ponti, passerelle, gallerie, viadotti, scarpate, piccoli manufatti, opere di presidio, etc.) presenti lungo la linea ferroviaria sono individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 e sottoposti a tutela *ope legis* (Parte II del DLGS 42/2004) sino all'esito delle verifiche di interesse condotte sui manufatti e sulle opere d'arte stesse. Pertanto, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 del DLGS 42/2004, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza.



Entro tale patrimonio edilizio la cartografia di PRGC identifica, con apposita simbologia (bordatura rossa), i seguenti edifici:

- stazione ferroviaria del Capoluogo;
- stazione ferroviaria della frazione di Castelrosso;
- ex casello all'incrocio tra Via Montanaro e Via Blatta;
- casa cantoniera all'angolo tra Via Volpiano e Via Montanaro;
- ex casello all'incrocio tra via Mazzè e Via Eugenio Clara;
- ex casello lungo Corso Galileo Ferraris.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : **MP2**.

139 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

MP1	IIa	MP2	IIIa1 e IIIb2 (n. 12)	MP3	IIc
------------	-----	------------	-----------------------	------------	-----

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

139 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV .

■ Mobilità ciclo-pedonale

Con riferimento agli schemi strutturali di cui alle Tavole B4.1  e B4.2  di PRGC, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o ciclo-pedonali deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) le stazioni ferroviarie e i loro ambiti pertinenziali, in occasione di interventi di ristrutturazione, devono provvedere

- a dotarsi degli spazi e delle attrezzature utili a configurarsi quali hub multimodali di interscambio tra trasporto pubblico, bici, micromobilità e auto condivisa;
- 2) i percorsi ciclo-pedonali devono tendere a costituire un sistema continuo e integrato, e specifica attenzione progettuale deve essere dedicata a questo tema in corrispondenza di incroci, attraversamenti, accessi carrai e, in generale, in coincidenza dei nodi di intersezione con la viabilità veicolare;
- 3) la progettazione degli interventi deve prevedere, anche mediante interventi di recupero funzionale delle case cantoniere e degli ex caselli ferroviari:
- adeguati spazi per la sosta sicura, anche dotati di rastrelliere;
 - la predisposizione di stalli e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici,
- 4) la progettazione esecutiva degli interventi deve porre attenzione all'utilizzo di soluzioni formali e materiali (anche con riguardo agli apparati accessori, come segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano) coerenti con i singoli contesti urbani di inserimento, pur assicurando sempre la chiara identificazione, anche sotto il profilo cromatico, degli spazi destinati alla circolazione di ciclisti e pedoni; deve inoltre essere posta specifica attenzione al contenimento dei valori di impermeabilizzazione, garantendo al contempo il corretto drenaggio delle acque e la prevenzione del verificarsi di condizioni di pericolosità legate a condizioni meteorologiche avverse (formazione di ghiaccio, di pozzanghere, etc.).

Costituiscono specifici riferimenti operativi e di indirizzo:

- DL 34/2020;
- Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), parte integrante del “Piano regionale della Mobilità delle Persone” (PrMoP) e del “Piano regionale della Logistica” (PrLog), approvati con DGR n.6-7459 del 25/9/2023;
- DGR n.16-6611 del 16/3/2018 “Ciclopsteaggi di interscambio con il trasporto pubblico - linee guida per la realizzazione” (a cura di Regione Piemonte, Agenzia della Mobilità Piemontese e FIAB).



ARTICOLO 140



STAZIONI DI RIFORNIMENTO

[ELAB. E5.n / E6.1 / E6.2 / E6.3]

140 | 1 | CARATTERIZZAZIONE

Aree attrezzate per il rifornimento di vettori energetici (combustibili fossili / energia elettrica) per autotrazione e la prestazione di servizi accessori.

140 | 2 | FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle stazioni esistenti, incentivando la riconversione di quelle interne al centro abitato verso destinazioni di servizio pubblico o comunque più compatibili con la sicurezza e il decoro del contesto urbano.

140 | 3 | DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

salvi eventuali limiti disposti ai commi 7, 8, 9 e 10

r	residenziale	-	d	direzionale	-
t	ricettività		a	attività agricola	
t1	alberghiera	-	a1	imprenditoriale	-
t2	extralberghiera	-	a2	non imprenditoriale	-
t3	all'aperto	-	s	servizi	
t4	di mero supporto	-	s1	istruzione	-
p	attività artigianali/produitive		s2	assistenza e sanità	-
p1a	compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)	s3	amministrativi, socio-culturali e religiosi	-
p1b	compatibili con gli insediamenti misti	● (1)	s4	aggregativi a intenso carico di pubblico	-
p1c	compatibili con zone a intensa attività umana	-	s5	sport e fruizione del verde	-
p2	a basso impatto ambientale	-	s6	mobilità	●
p3	da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-	s7	supporto alle attività economiche	●
c	commerciale		s8	servizi tecnologici	-
c1	al dettaglio	● (1)	s9	qualità e sicurezza del territorio	●
c2	all'ingrosso	-	s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Per prestazioni di servizi, vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a completamento della funzione principale.

140 | 4 | INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	IT	IF	IC	H
INC				
PCC	maggiore tra esistente e 0,10 mq/mq (1)	maggiore tra esistente e 0,10 mq/mq	30%	5,50 m
SUE				

140 | 5 | INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	MO	MS	RC	RE	AF	IP	NC	RU
INC	●	●		●	-	-		
PCC			-		-	-	●	-
SUE	-	-	-	-	-	-		

140 | 6 | STANDARD URBANISTICI

Non sono mai dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici. In caso nuova costruzione o ampliamento delle superfici adibite ai servizi accessori, quali vendita, somministrazione, autoriparazioni e simili, deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati in misura di 1 mq per ogni mq di nuova SL.

140 | 7.1 | PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Usi in atto

Per il prosieguo dell'uso in atto si rimanda ai disposti dalla normativa settoriale, con particolare riferimento

all'Allegato B alla DGR n.40-6232 del 22/12/2017.

140 | 7.2 | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Area SR4

Al cessare dell'attività, subordinatamente alla bonifica e alla sistemazione del sito, in sede di definizione della convenzione di cessione dell'intero sedime al Comune come area per standard urbanistici (parcheggio alberato), è assegnata all'area una SL perequativa di 500 mq, trasferibile in aree residenziali ai sensi dell'articolo 11, comma 3 .

■ Area SR5

Al cessare dell'attività, subordinatamente alla bonifica e alla sistemazione del sito, è consentita la trasformazione del sito in applicazione di indici, parametri e destinazioni d'uso prescritti per le aree TM, mediante permesso convenzionato concernente la cessione al Comune di un'area per servizi pubblici (parcheggio alberato) di superficie pari ad almeno 600 mq ubicata in fregio alla strada.

140 | 8 | NORME PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

In occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia deve essere adeguato il verde di arredo e di mitigazione degli impatti visivi mettendo a dimora siepi sempreverdi nell'aiuola di separazione dalla viabilità pubblica, di densità e altezza idonee a occultare il più possibile le pompe e i piazzali, salvo che ciò non sia consentito dall'Ente proprietario della strada; sulle aree SR8 e SR9 è inoltre fatto obbligo di mettere a dimora arbusti e alberi d'alto fusto nelle aiuole verdi perimetrali confinanti con l'area AP, al fine di mitigare l'impatto visivo degli impianti dal territorio agricolo periurbano.

■ Rischio archeologico

Le seguenti aree sono riconosciute in tutto o in parte come "a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti di cui all'articolo 31, comma 3 : SR1, SR2, SR6, SR7, SR8.

140 | 9 | NORME PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III , alle indicazioni degli Elaborati GA  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dagli Elaborati GB .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

SR1	IIc	SR4	IIIb2.1 (n.11)	SR7	IIa	SR10	IIa
SR2	IIa	SR5	IIIb2.1 (n.10)	SR8	IIa	SR11	IIc
SR3	IIa	SR6	IIa	SR9	IIa e IIc		

In relazione alle possibilità di utilizzo urbanistico delle aree in classe IIIb2 si richiamano le misure di mitigazione di cui al comma 3.3 dell'articolo 47 .

140 | 10 | NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE IV .



ALLEGATI

- ▼ Allegato A1
SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE: TIPOLOGIA DI IMPIEGO E SESTI DI IMPIANTO
- ▼ Allegato A2
SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE: INTERVENTI SU ESOTICHE E INFESTANTI
- ▼ Allegato B
VIABILITÀ IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E SEZIONI DI CARREGGIATA
- ▼ Allegato C
PARCHEGGI IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DIMENSIONALI
- ▼ Allegato D
AREE DOTATE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PEREQUATIVA
- ▼ Allegato E1
OPERE DI COMPENSAZIONE: SCHEMA DI VERIFICA DELLE SUPERFICI DI DEBITO
- ▼ Allegato E2
OPERE DI COMPENSAZIONE: AMBITI PRIORITARI DI INTERVENTO
- ▼ Allegato F
ELENCO ANALITICO DEI VINCOLI EX ART. 142 DEL DLGS 42/2004
E DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE PER CIASCUNA AREA DI PRG

ALLEGATO A1

SPECIE ARBUSTIVE E ARBOREE: TIPOLOGIA DI IMPIEGO E SESTI DI IMPIANTO

● Legenda

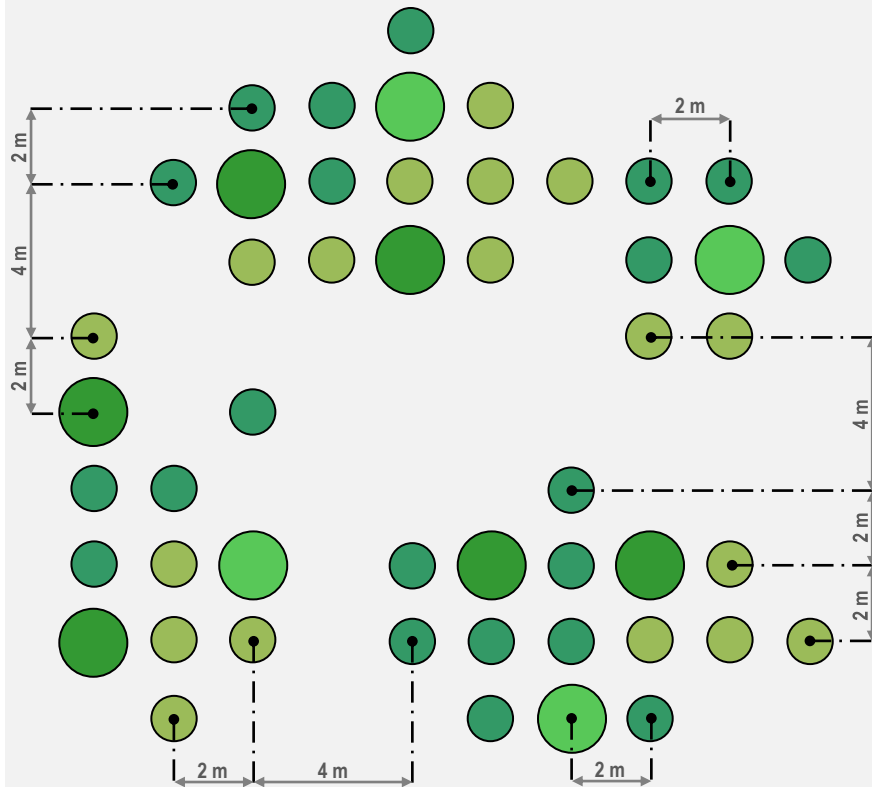
G	● <u>Grandezza della pianta (classi di altezza degli individui a maturità):</u> I° (> 16 metri) / II° (> 10-16 metri <) / III° (< 10 metri).	
	● <u>Simbologia utilizzata per gli schemi di impianto allegati:</u>	
	 I° / II° grandezza	 III° grandezza (utilizzabili a carattere arbustivo)
UTILIZZI PREFERENZIALI DELLE SPECIE ARBOREE		
rr	interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione	
al	interventi di arboricoltura da legno	
sf	realizzazioni di siepi e filari di mascheratura visiva	
fu	interventi di forestazione urbana e dei margini urbani	
ce	interventi di consolidamento dei corridoi ecologici	
fr	interventi in ambiti ripariali	
ia	contenimento dei livelli di inquinamento atmosferico	
ir	contenimento dei livelli di inquinamento acustico	
fd	interventi di fitodecontaminazione	
✳	materiale di moltiplicazione accompagnato da certificato di provenienza o di identità clonale (DLGS 368/03 – All.1)	
🌄	essenze maggiormente adatte a interventi in aree collinari	

❖ Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'**elaborato R_1.2 (paragrafo 7.4)** della documentazione di cui alla Determina n.492 del 19/7/2022 del Settore Urbanistica / Espropri del Comune di Chivasso.

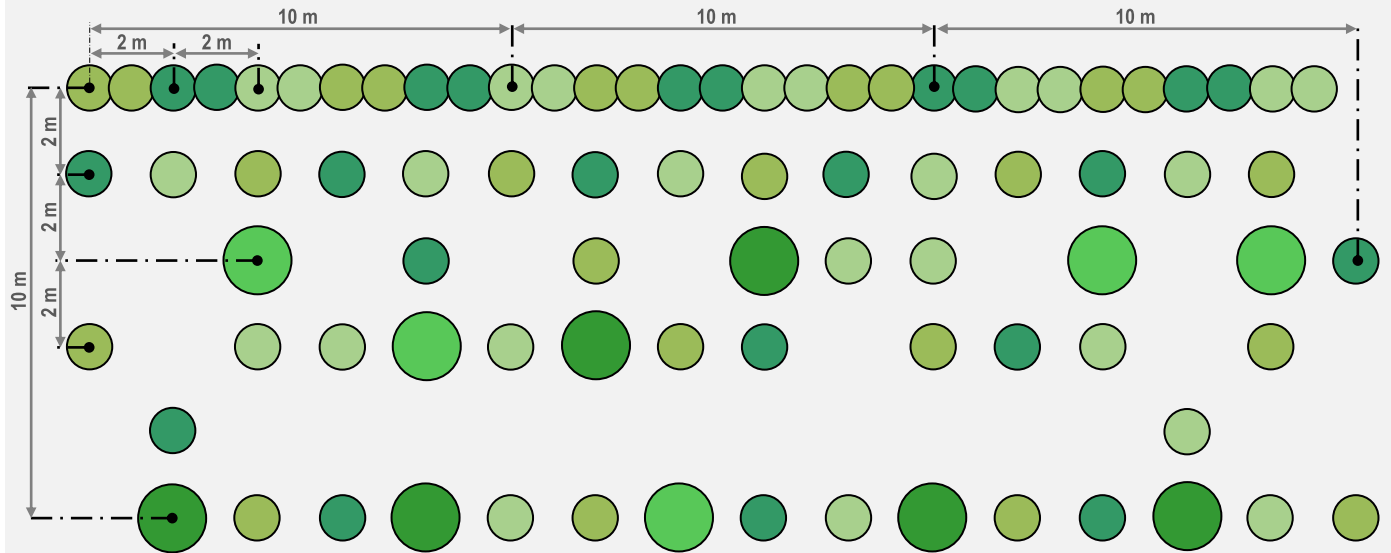
TABELLA A													
nome comune	nome latino	G	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir	fd	☼	☂
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	II	●	●	●	●	●		●	●		●	
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I	●	●	●							●	
Bagolaro	<i>Celtis australis</i>	I	●	●	●	●	●		●				●
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>	III	●		●	●	●	●					
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	II	●	●	●	●	●		●	●		●	
Castagno	<i>Castanea sativa</i>	I	●	●								●	●
Cerro	<i>Quercus cerris</i>	I	●	●	●		●		●			●	●
Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>	II	●	●			●					●	●
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>	II	●	●	●	●	●	●					
Cloni di Pioppo	<i>Populus spp.</i>	II		●	●	●						●	
Corniolo	<i>Cornus mas</i>	III	●		●	●	●		●				
Dondolino	<i>Coranilla emerus</i>	III	●				●						●
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>	I	●			●	●	●				●	●
Farnia	<i>Quercus robur</i>	I	●	●	●		●		●			●	
Fusaggine	<i>Euonymus europaeus</i>	III	●		●	●	●	●	●	●			
Frangola	<i>Frangula alnus</i>	III			●	●							
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>	II		●			●						
Gelso nero	<i>Morus nigra</i>	II		●			●						
Ginepro comune	<i>Juniperus communis</i>	III			●	●							●
Ginestra dei Carbonai	<i>Cytisus scoparius</i>	III	●		●	●	●						●
Ginestra odorosa	<i>Spartium junceum</i>	III	●		●	●	●						●
Lantana (o Lentaggine)	<i>Viburnum lantana</i>	III				●		●	●	●			
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>	III	●		●	●	●	●	●				
Maggiociondolo comune	<i>Laburnum anagyroides</i>	III			●	●							●
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>	III	●	●	●	●							
Noce europeo	<i>Juglans regia</i>	I		●	●	●						●	
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	III	●		●			●	●	●		●	●
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	II	●	●	●		●	●	●			●	
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	II	●		●	●	●					●	●
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i>	III	●	●	●	●	●			●			
Pero selvatico	<i>Pyrus pyraeaster</i>	II	●	●			●					●	
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	I	●	●	●			●			●	●	
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>	I	●		●	●		●			●	●	
Pioppo tremulo	<i>Populus tremula</i>	II	●					●			●	●	
Platano	<i>Platanus hybrida</i>	I		●	●	●							
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>	III	●		●	●		●					
Rosa di macchia	<i>Rosa canina</i>	III	●		●	●	●	●					
Rovere	<i>Quercus petraea</i>	I	●	●	●		●		●			●	●
Roverella	<i>Quercus pubescens</i>	II	●	●	●		●		●			●	●
Salice bianco	<i>Salix alba</i>	II	●		●			●	●		●	●	
Salice da ceste	<i>Salix triandra</i>	III			●		●	●			●		
Salice rosso	<i>Salix purpurea</i>	III			●		●	●			●		
Salice ripaiolo	<i>Salix eleagnos</i>	III			●		●	●			●		
Salicone	<i>Salix caprea</i>	III	●					●					
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>	III			●	●	●	●					
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>	III	●		●	●	●	●	●				
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>	I	●	●	●	●	●	●	●	●		●	

NB: l'utilizzo di differenti tonalità di verde entro gli schemi si riferisce all'opportunità di differenziare le specie

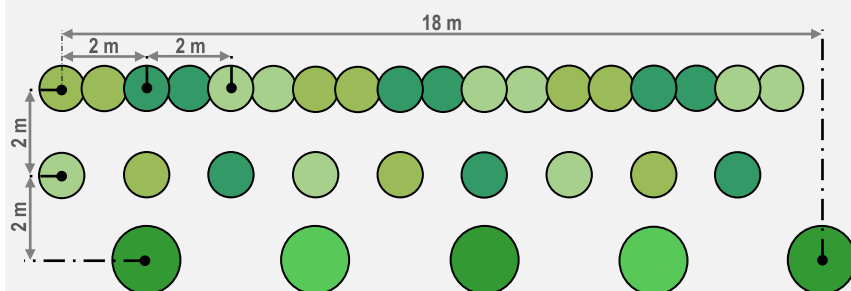
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 1: NUOVA AREA BOSCATI [rr | ce]



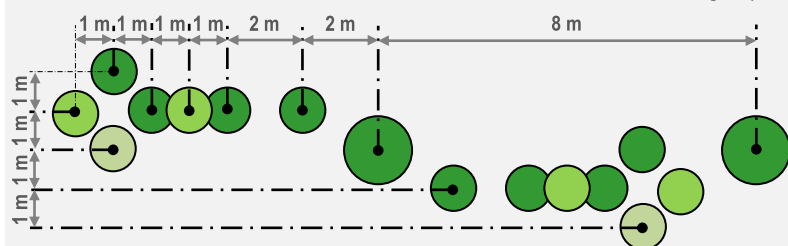
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 2a: FASCIA BOSCATI DI MEDIAZIONE [rr | fu | ce]



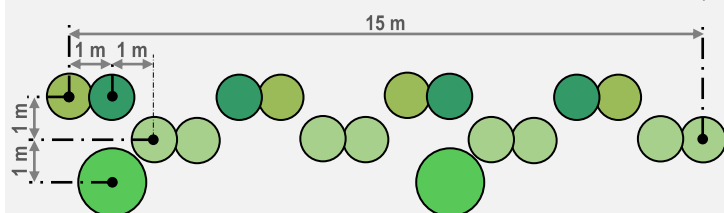
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 2b: FASCIA BOSCATI DI MEDIAZIONE (RIDOTTA) [sf | fu | ce]



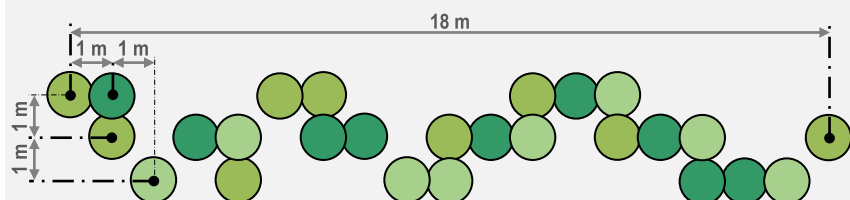
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 3a: SIEPE ARBOREO-ARBUSTIVA [rr | al | fr | ce]



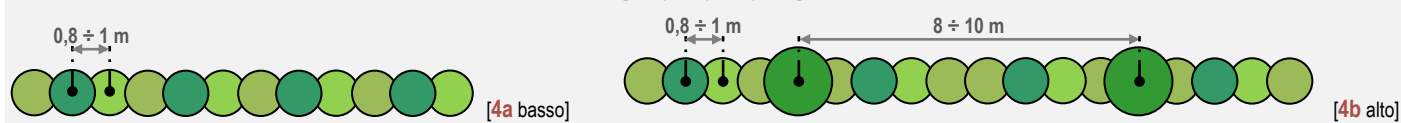
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 3b: SIEPE ARBOREO-ARBUSTIVA (RIDOTTA) [rr | al | fr | ce]



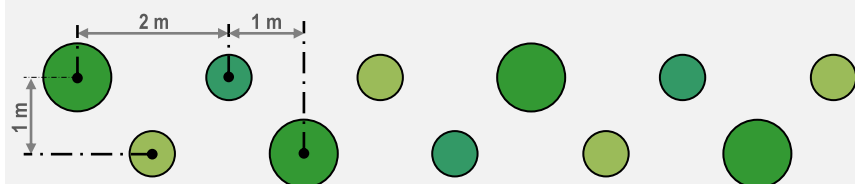
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 3c: SIEPE ARBUSTIVA [rr | al | fr | ce]



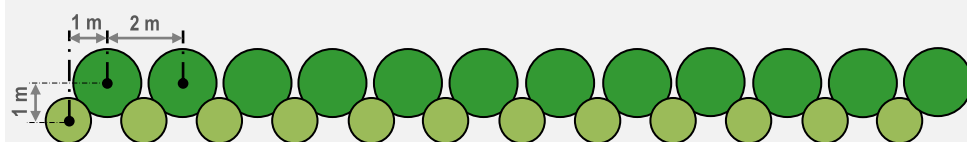
SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 4: FILARE PERIMETRALE [rr | fr | sf | ce]



SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 5a: FILARE DI SCHERMATURA [ir | sf | ia | fu]



SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 5b: FILARE DI SCHERMATURA [ir | sf | fu]



SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 6: FILARE ALBERATO [fu]



SESTI DI IMPIANTO • SCHEMA 7: FILARE CON FINALITÀ PRODUTTIVA [al]



ALLEGATO A2

SPECIE ARBUSTIVE E ARBOREE: INTERVENTI SU ESOTICHE E INFESTANTI

Con riferimento alla Black List della Regione Piemonte, approvata dalla Giunta Regionale con la DGR n.46-5100 del 18/12/2012, e aggiornata con **DGR n.1-5738 del 7/10/2022**, il presente Allegato riporta le principali essenze invasive presenti sul territorio comunale e riconducibili all'elenco "**Management List (gestione)**", e cioè le specie esotiche presenti in maniera diffusa e per le quali non sono più applicabili misure di eradicazione da tutto il territorio regionale, ma per le quali risulta necessario applicare misure di contenimento e interventi di eradicazione da aree circoscritte.

Sul sito della Regione Piemonte sono consultabili le schede monografiche delle principali infestanti con le norme per il loro contenimento; con DGR n.23-2975 del 29/2/2016 le misure di prevenzione/gestione/lotta/contenimento riportate nelle schede monografiche, sono state approvate come metodologie di riferimento regionale per tutti gli interventi di contrasto alle specie esotiche vegetali che vengono effettuati sul territorio piemontese.

La tabella specifica quindi anche le principali tipologie di intervento da attuare contestualmente agli interventi edificatori.

NB: Alla data di redazione del Piano non risultano presenti sul territorio specie comprese nelle tabelle "Action List (Eradicazione)" e "Warning List (Allerta)" allegata alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022.

	specie rilevata	tipologie di intervento da attuare *
flora arborea	✦ <i>Acer negundo</i> (acero americano)	Abbattimento
	✦ <i>Ailanthus altissima</i> (Ailanto)	Gestione tramite pratiche di "cercinatura", in modo da evitare la propagazione vegetativa solitamente risultante dall'abbattimento di esemplari adulti. Per i giovani esemplari è possibile intervenire tramite eradicazione diretta.
	<i>Prunus serotina</i> (Ciliegio tardivo)	Taglio o cercinatura degli individui portaseme. Taglio ripetuto per più anni dei ricacci e semenzali (da attuare durante la stagione vegetativa)
	✦ <i>Robinia pseudoacacia</i> (Robinia) **	Regimentazione a fustaia e incentivazione della crescita di essenze autoctone di ombreggiatura.
flora arbustiva	✦ <i>Amorpha fruticosa</i> (Indaco bastardo)	Taglio e sradicamento delle plantule
	<i>Bambuseae</i> (tutte le specie)	Rimozione meccanica ripetuta dei rizomi
	<i>Broussonetia papyrifera</i> (Gelso da carta)	Taglio degli esemplari e dei polloni, con ripetizione del taglio sui ricacci.
	✦ <i>Buddleja davidii</i> (Albero delle farfalle)	Taglio o decespugliamento ripetuti
	<i>Lonicera japonica</i> (Caprifoglio giapponese)	Eradicazione (o sfalci ripetuti fino a sfinimento)
	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (Vite vergine)	Taglio della parte aerea e rimozione dell'apparato radicale
flora erbacea	✦ <i>Reynoutria</i> (<i>Fallopia</i>) spp. (Poligono del Giappone)	Eradicazione (o sfalci ripetuti fino a sfinimento)
	✦ <i>Ambrosia artemisiifolia</i> (Ambrosia con foglie di artemisia)	Sfalcio (ove praticabile)
	<i>Artemisia annua</i> (Assenzio annuale)	
	✦ <i>Artemisia verlotiorum</i> (Assenzio dei fratelli Verlot)	
	✦ <i>Arundo donax</i> (Canna domestica) ***	
	✦ <i>Bidens frondosa</i> (Forbicina pedunculata)	
	<i>Commelina communis</i> (Erba miseria asiatica)	
	✦ <i>Cyperus</i> spp. (solo specie alloctone)	
	<i>Erigeron annuus</i> (Cespica annua)	
	<i>Erigeron canadensis</i> (Coniza canadese)	
	<i>Humulus japonicus</i> (Luppolo del Giappone)	
	<i>Impatiens balfourii</i> (Balsamina di Balfour)	
	✦ <i>Impatiens parviflora</i> (Balsamina minore)	
	<i>Oenothera</i> spp. (Enagra spp.)	
	<i>Phytolacca americana</i> (Fitolacca americana)	
	<i>Senecio inaequidens</i> (Senecione sudafricano)	
	✦ <i>Sicyos angulatus</i> (Zucca matta)	
	✦ <i>Solidago gigantea</i> (Verga d'oro maggiore)	
	<i>Sorghum halepense</i> (sorgo selvatico)	

✦ Specie per le quali è specificata la priorità di intervento;

* Per il dettaglio delle pratiche di contenimento si rimanda alla consultazione delle schede monografiche consultabili on-line al seguente indirizzo: www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm;

** È ammessa la coltivazione in ambiti di pianura caratterizzati da agricoltura intensiva, seguendo le indicazioni gestionali della scheda monografica;

*** È ammessa la coltivazione in ambiti di pianura caratterizzati da agricoltura intensiva, ad eccezione delle fasce di pertinenza fluviale e intorno di zone umide, seguendo le indicazioni gestionali della scheda monografica regionale.

❖ Per ulteriori approfondimenti si rimanda inoltre ai seguenti documenti:

- elenchi allegati alla DGR n.1-5738 del 7/10/2022;
- schede monografiche allegate alla DGR n.23-2975 del 29/2/2016 della Regione Piemonte, consultabili on-line al seguente indirizzo: www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm;
- elaborato R_1.2 (paragrafo 4.6) della documentazione di cui alla Determina n.492 del 19/7/2022 del Settore Urbanistica / Espropri del Comune di Chivasso.

ALLEGATO B

VIABILITÀ IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E SEZIONI DI CARREGGIATA

	componente della sezione	sezione (metri)	posizionamento rispetto alla sede stradale
SEZIONE A st1	carreggiata veicolare	6,00	
	+ pista ciclo-pedonale	2,50	lungo lato est
	+ viale alberato	1,50	lungo lato est
SEZIONE B	carreggiata veicolare	7,00	
	+ viale alberato	1,50	lungo entrambi i lati
	+ marciapiedi	1,50	lungo lato est
	+ pista ciclabile	2,50	lungo lato ovest
SEZIONE C	carreggiata veicolare	6,00	
	+ marciapiedi	1,50	lungo perimetro NC2
	+ viale alberato	1,50	lungo perimetro NC2
SEZIONE D	carreggiata	6,00	
	+ pista ciclo-pedonale	2,50	lungo lato ovest
	+ viale alberato	1,50	lungo entrambi i lati
	+ marciapiedi	1,50	lungo lato est
SEZIONE E	carreggiata	6,00	
	+ marciapiedi	1,50	lungo entrambi i lati
SEZIONE F	carreggiata veicolare	6,00	
	+ viale alberato	1,50	lungo entrambi i lati
	+ marciapiedi	1,50	lungo entrambi i lati
SEZIONE G st5	carreggiata veicolare	6,00	
	+ pista ciclabile	2,50	lungo lato nord
	+ viale alberato	1,50	lungo entrambi i lati
	+ marciapiedi	1,50	lungo lato sud
SEZIONE H st4	carreggiata veicolare	6,00	
	+ marciapiedi	1,50	lungo lato nord
SEZIONE I st2* / st3**	carreggiata veicolare	6,00	
	+ viale alberato	1,50	lungo lato nord
	+ pista ciclo-pedonale	2,50	lungo lato nord
*st2 (dall'incrocio con la SP89 all'incrocio con Strada Vallesa)			
**st3 (dall'incrocio con Via maestra fino all'estremità ovest)			
SEZIONE L	carreggiata veicolare	6,00	
	+ viale alberato	1,50	su entrambi i lati
	+ marciapiedi	1,50	lungo lato ovest
	+ pista ciclabile	2,50	lungo lato est
SEZIONE M	carreggiata veicolare	6,00	
	+ viale alberato	1,50	su entrambi i lati
	+ marciapiedi	1,50	lungo lato ovest
	+ pista ciclabile	2,50	lungo lato est

NB: Con l'indicativo alfanumerico **stn** sono individuati gli interventi i cui progetti devono precisare entità e ambiti di ricaduta delle relative compensazioni ambientali, ai sensi dell'articolo 77  delle presenti NDA.



C.na BELLAVISTA

A

st1

C.na BAIONE

C.na GROVA

C.na BRICHETTO

BEALERA
DI CHIVASSO

REGIONE
PRATO DEL SIGNORE

B

FRAZIONE
MONTGIOVE
DI SOPRA

FRAZIONE
MONTGIOVE
DI SOTTO

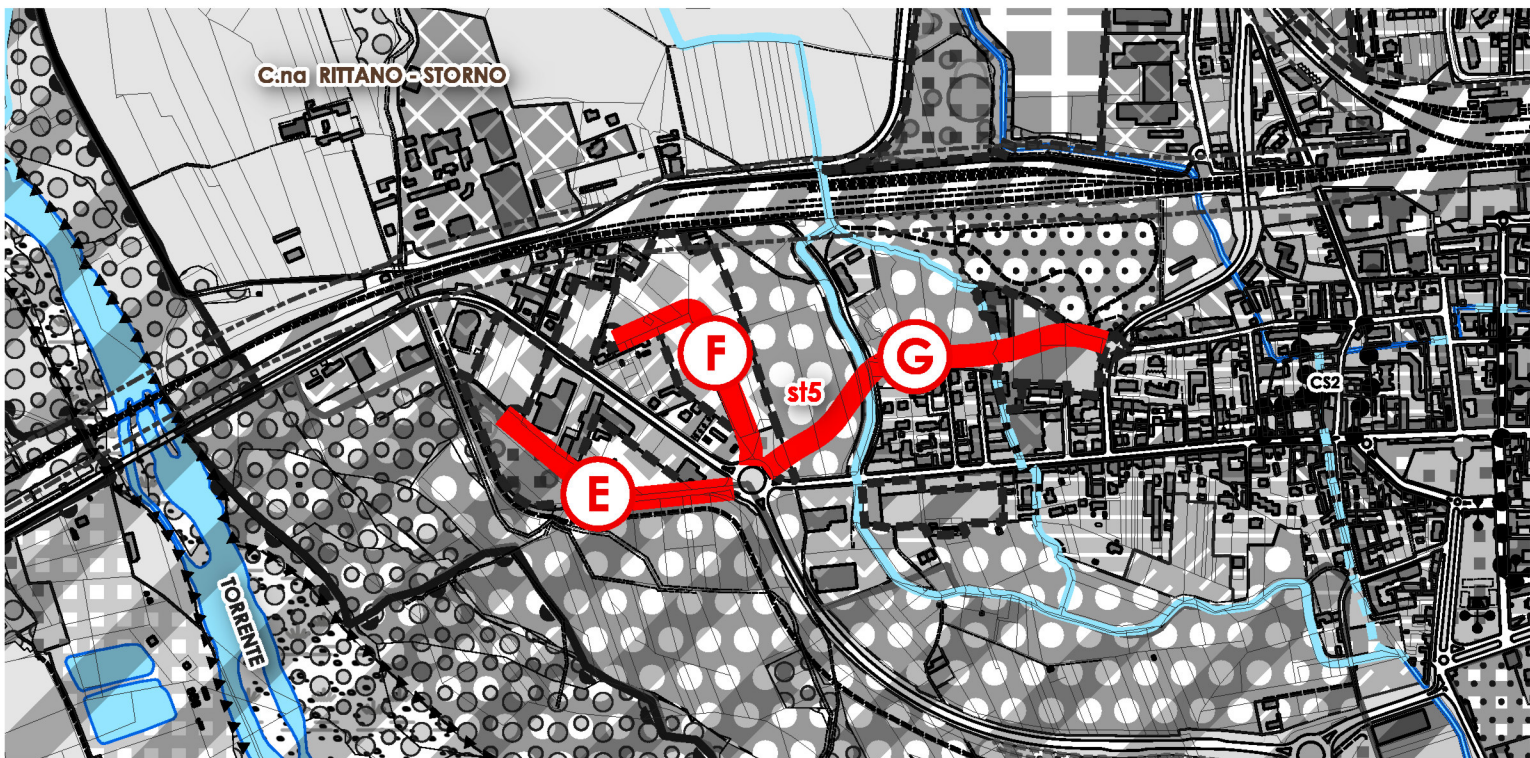
CM5

C.na ISOLA

C

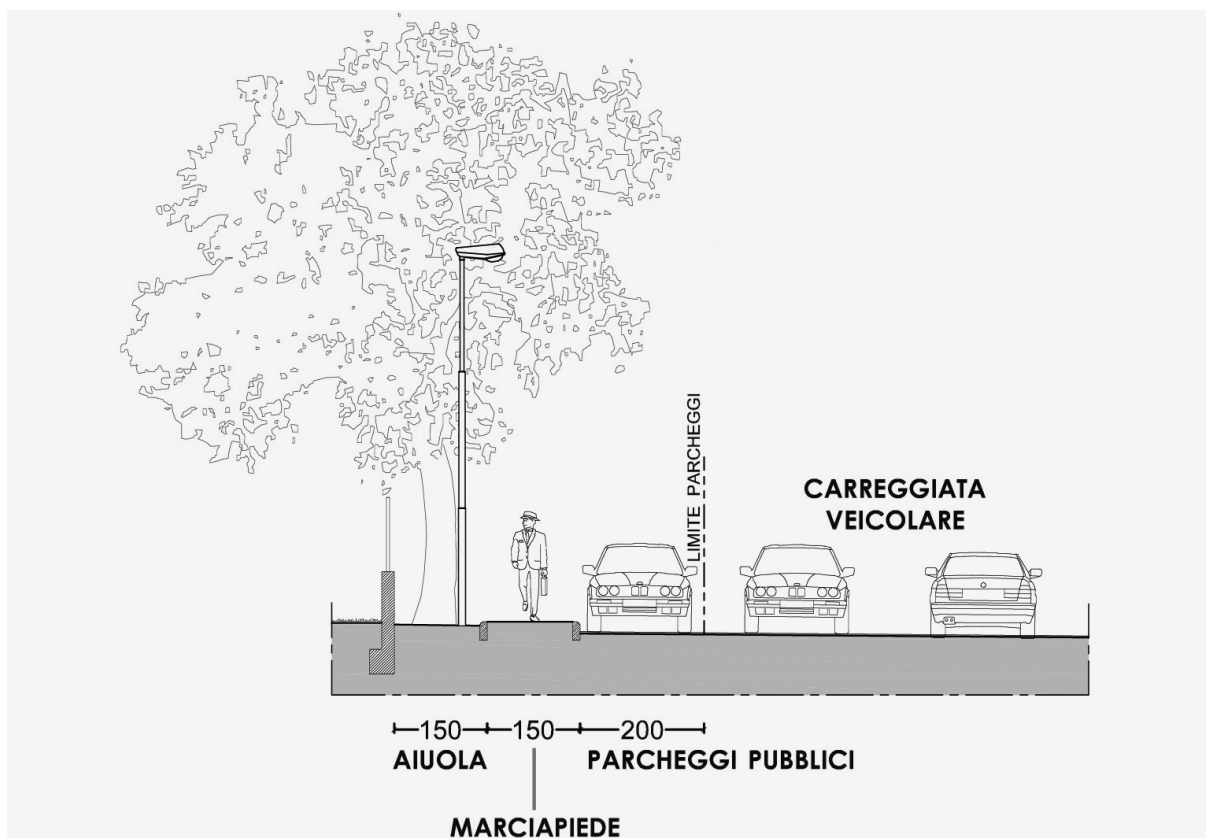
D

BORGATA
POSTA

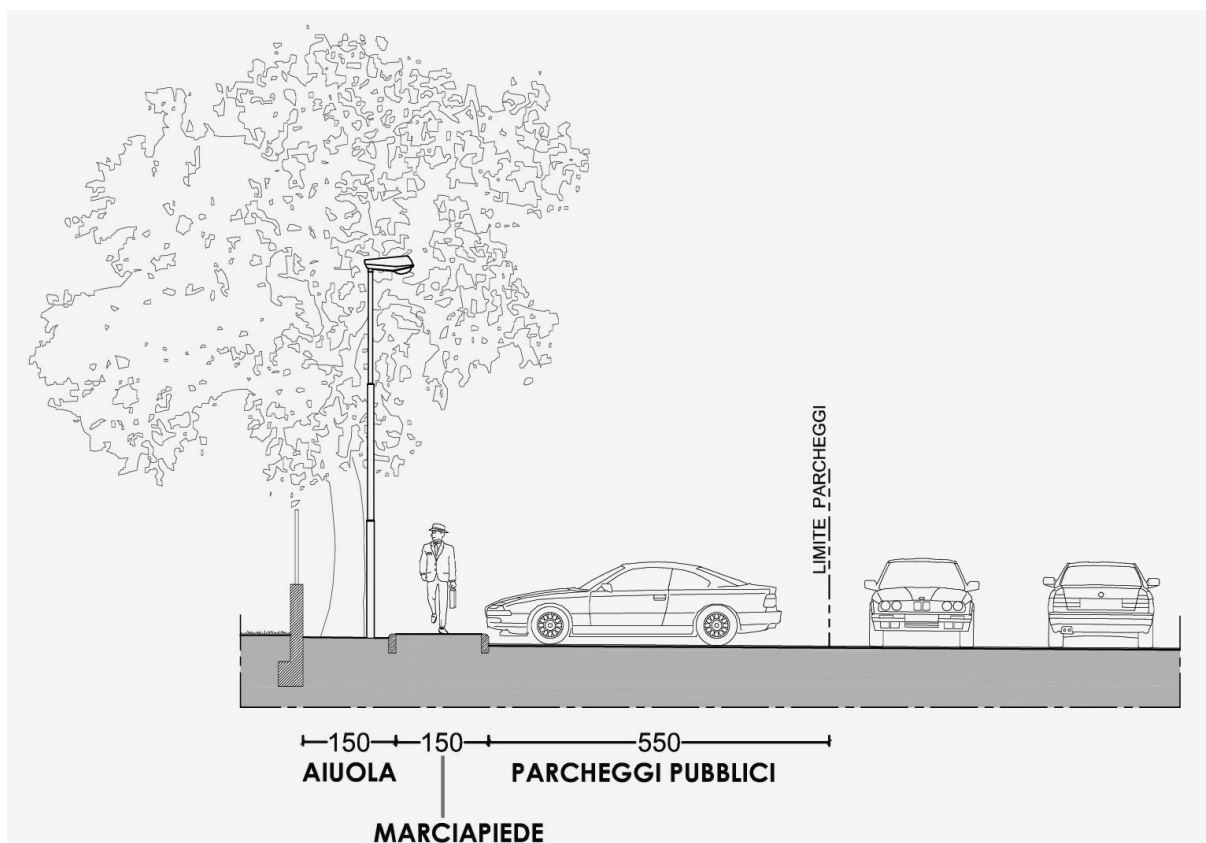


ALLEGATO C

PARCHEGGI IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DIMENSIONALI



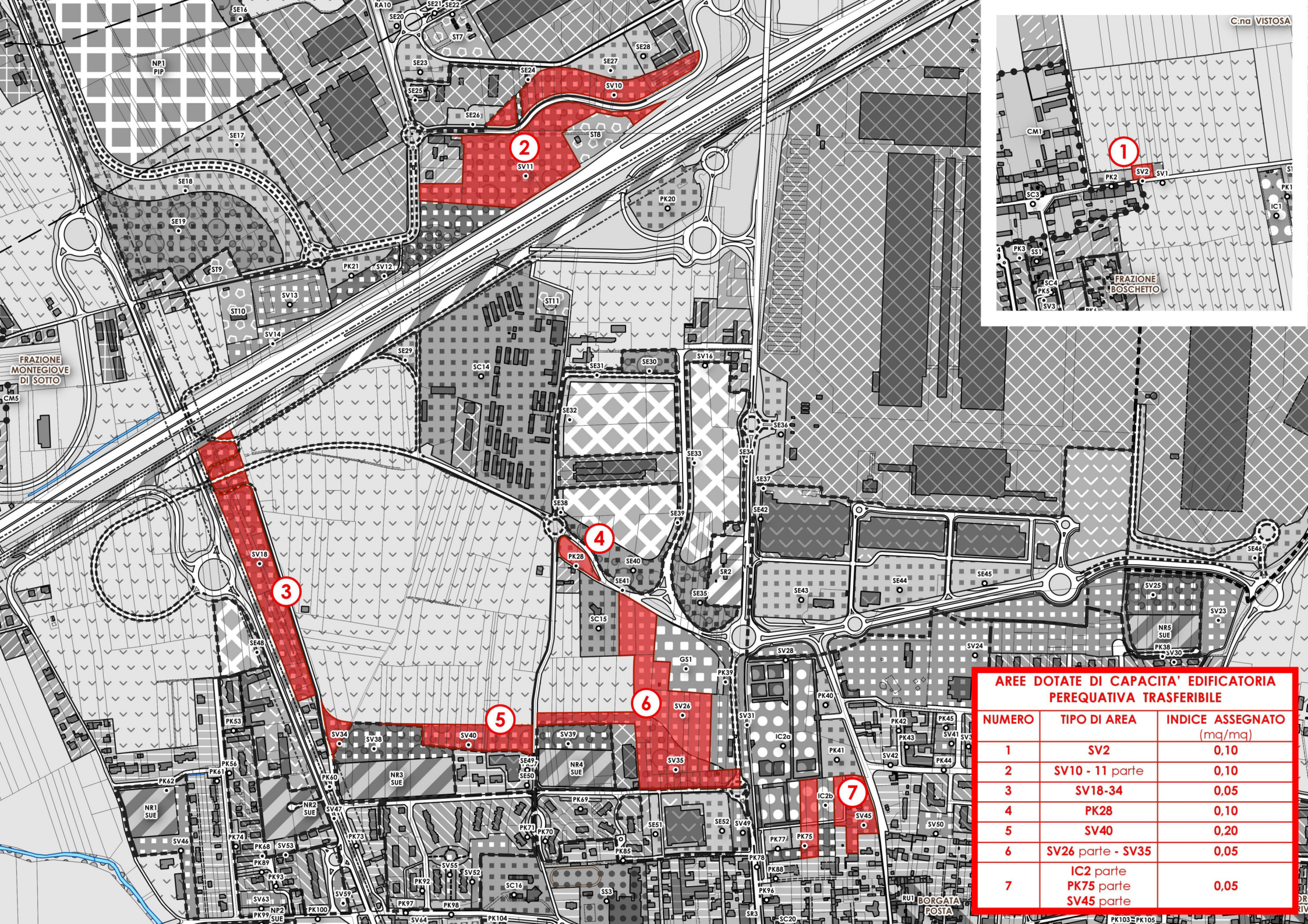
SCHEMA A



SCHEMA B

ALLEGATO D

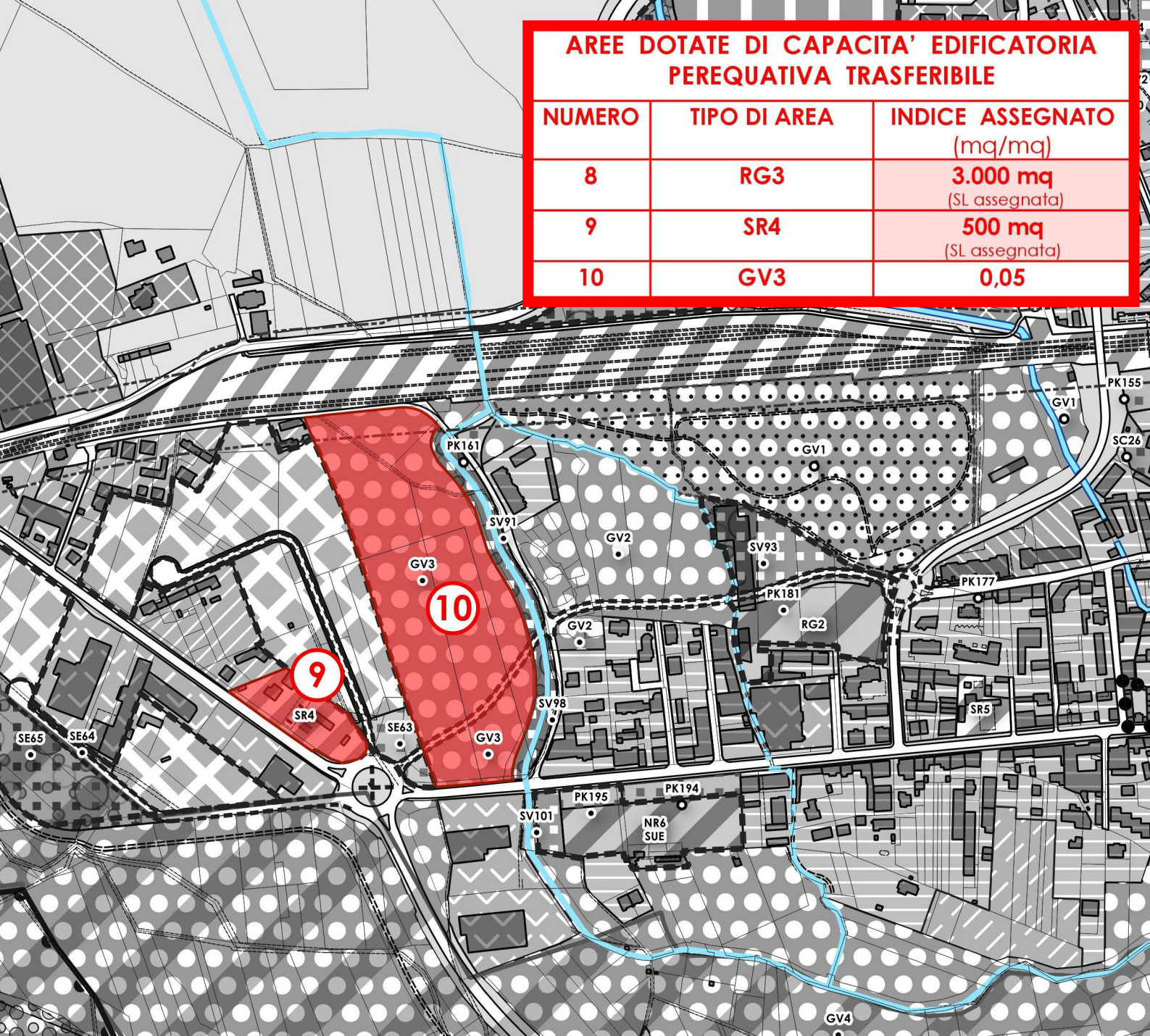
AREE DOTATE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PEREQUATIVA

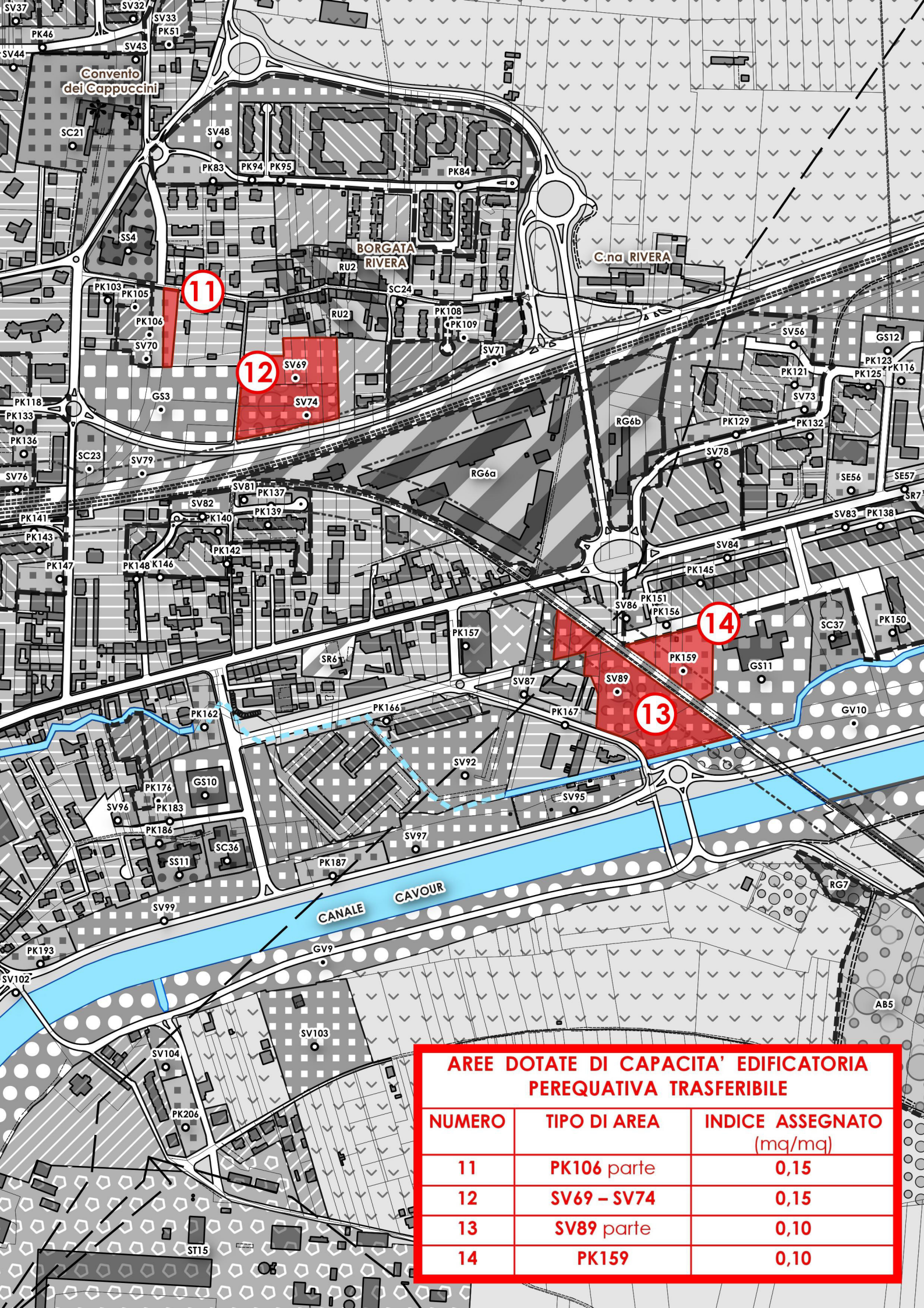


AREE DOTATE DI CAPACITA' EDIFICATORIA PEREQUATIVA TRASFERIBILE		
NUMERO	TIPO DI AREA	INDICE ASSEGNATO (mq/mq)
1	SV2	0,10
2	SV10 - 11 parte	0,10
3	SV18-34	0,05
4	PK28	0,10
5	SV40	0,20
6	SV26 parte - SV35	0,05
7	IC2 parte PK75 parte SV45 parte	0,05

AREE DOTATE DI CAPACITA' EDIFICATORIA PEREQUATIVA TRASFERIBILE

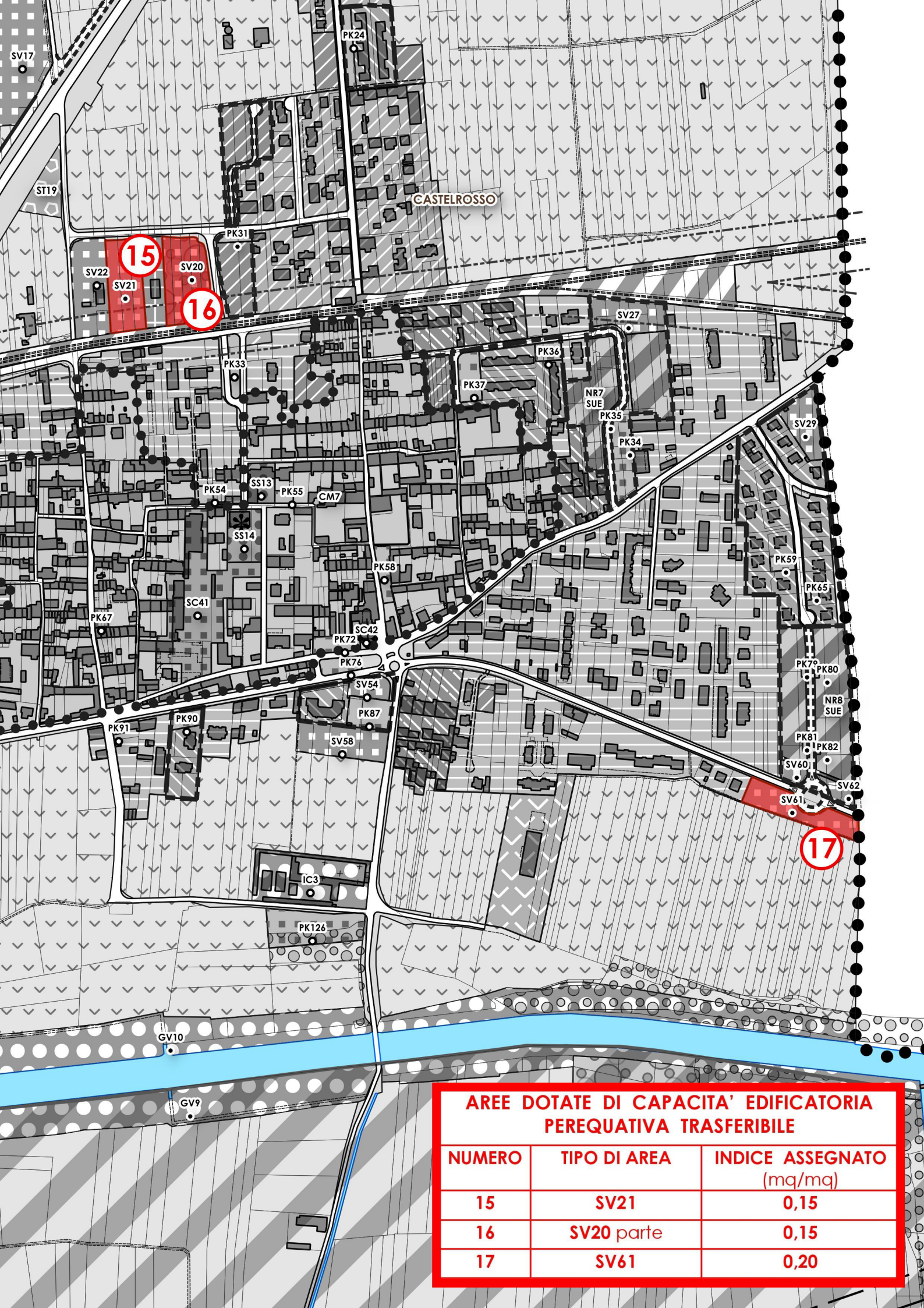
NUMERO	TIPO DI AREA	INDICE ASSEGNATO (mq/mq)
8	RG3	3.000 mq (SL assegnata)
9	SR4	500 mq (SL assegnata)
10	GV3	0,05





**AREE DOTATE DI CAPACITA' EDIFICATORIA
PEREQUATIVA TRASFERIBILE**

NUMERO	TIPO DI AREA	INDICE ASSEGNATO (mq/mq)
11	PK106 parte	0,15
12	SV69 – SV74	0,15
13	SV89 parte	0,10
14	PK159	0,10



**AREE DOTATE DI CAPACITA' EDIFICATORIA
PEREQUATIVA TRASFERIBILE**

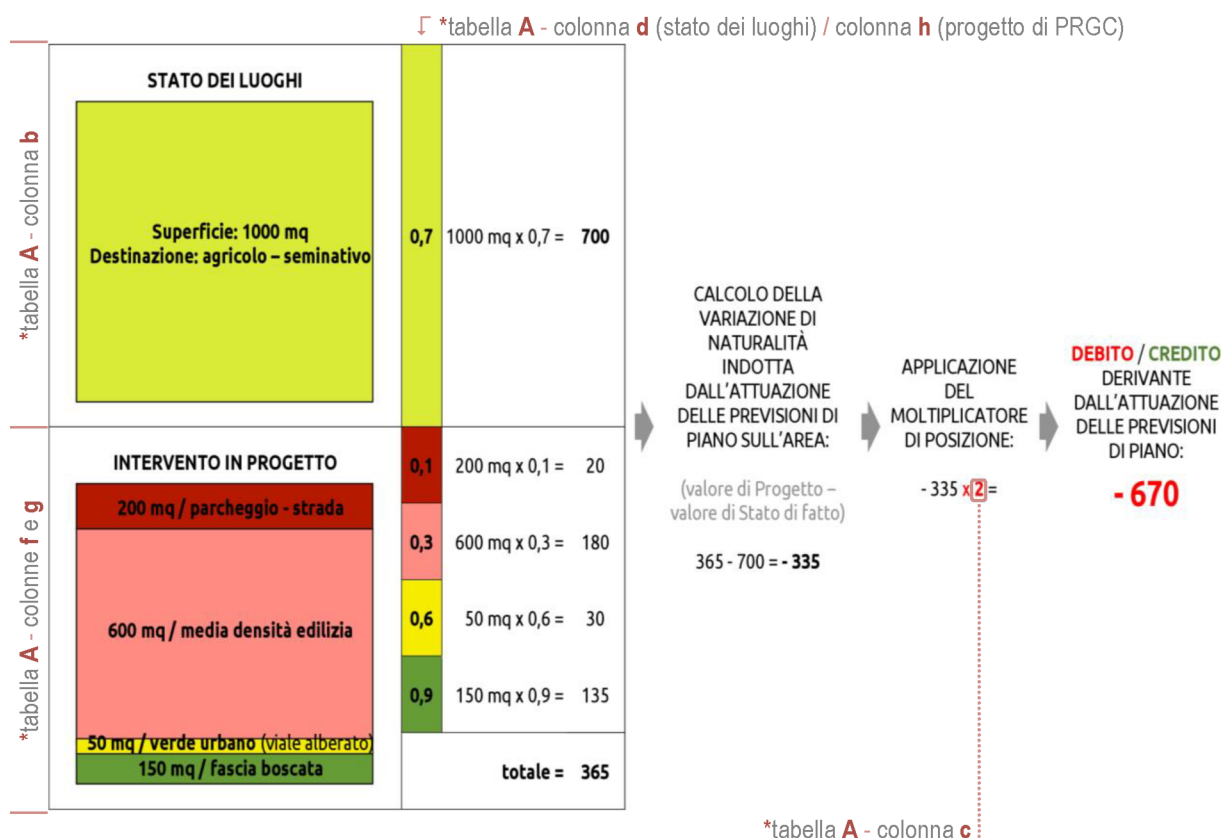
NUMERO	TIPO DI AREA	INDICE ASSEGNATO (mq/mq)
15	SV21	0,15
16	SV20 parte	0,15
17	SV61	0,20

ALLEGATO E1

OPERE DI COMPENSAZIONE: SCHEMA DI VERIFICA DELLE SUPERFICI DI DEBITO

Lo schema e la tabella che seguono fanno riferimento a quanto specificato all'articolo 77  delle presenti NDA, in merito alla metodologia di calcolo delle opere di compensazione degli interventi programmati dal PRGC. Le aree soggette al rispetto di tali disposti sono identificate alla Tabella A dell'Allegato B2 dell'elaborato A1.1 di PRGC .

* Elaborato **A1.1** / Allegato **B2** / Tabella **A**



VALORI DI NATURALITÀ (parametri delle colonne d e h)

1	SUPERFICI COMPLETAMENTE IMPERMEABILIZZATE (PARCHEGGI ASFALTATI / STRADE)	0,1
2	AREE AD ALTA DENSITA' EDILIZIA (AREE PRODUTTIVE / COMMERCIALI / TESSUTI STORICI)	0,2
3	AREE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA (TESSUTI RESIDENZIALI - INDICE FONDIARIO > 0,30 mq/mq)	0,3
4	AREE A BASSA DENSITA' EDILIZIA (TESSUTI RESIDENZIALI- INDICE FONDIARIO ≤ 0,30 mq/mq)	0,4
5	AMBITI DI SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE / PARCHEGGI PERMEABILI O SEMI-PERMEABILI	0,5
6	SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT / VIALI E VERDE URBANO / AMBITI CORTILIZI / INCOLTI	0,6
7	AGRICOLA - SEMINATIVO	0,7
8	PRATO SEMPLICE / FILARI ALBERATI DI MITIGAZIONE E/O MASCHERATURA	0,8
9	PRATO CON STRUTTURE VEGETALI NATURALIFORMI RADE / FASCE VEGETALI DI MEDIAZIONE	0,9
10	BOSCHI E FORESTE	1

ALLEGATO E2

OPERE DI COMPENSAZIONE: AMBITI PRIORITARI DI INTERVENTO

✓ PRIORITÀ: STEP 1

Nelle more dell'approvazione del "progetto esecutivo degli interventi di potenziamento della rete ecologica e delle connessioni paesaggistiche del territorio" di cui all'articolo 77, comma 5 delle presenti NDA , costituiscono ambiti prioritari per gli interventi di compensazione:

A1 A SEGUITO DI CORRESPONSIONE MONETARIA

Impiego delle quote a bilancio versate in base al meccanismo di corresponsione di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 2, delle presenti NDA 

1°		a	Interventi di forestazione urbana	Art. 78 NDA
2°		b	Interventi di de-impermeabilizzazione	Art. 79 NDA

B1 IN CASO DI ATTUAZIONE DIRETTA

Attuazione diretta delle compensazioni tramite impianto di strutture vegetali (ai sensi dell'articolo 77, comma 2.1, punto 1, delle presenti NDA 

1°		c2	Riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari	Art. 80 NDA
2°		c3	Ambiti boscati di progetto (aree AB)	Art. 128 NDA

Tramite l'applicazione di ambedue le modalità di attuazione è sempre fatta salva la possibilità di assegnare carattere di priorità specifica a eventuali aree di intervento non perimetrate dal PRGC, ma segnalate come sedi di intervento di particolare urgenza da parte dell'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po.

✓ PRIORITÀ: STEP 2

A seguito dell'approvazione del "progetto esecutivo degli interventi di potenziamento della rete ecologica e delle connessioni paesaggistiche del territorio" di cui all'articolo 77, comma 5 delle presenti NDA , viene definita la seguente scala di priorità:

A2 A SEGUITO DI CORRESPONSIONE MONETARIA

Impiego delle quote a bilancio versate in base al meccanismo di corresponsione di cui all'articolo 77, comma 2.1, punto 2, delle presenti NDA 

1°		d	Anello Verde Chivassese: pista ciclo-pedonale e impianti vegetali di corredo	Art. 72 NDA
2°		c5	- Opere di consolidamento dei varchi ecologici esistenti - Opere di controllo della mobilità faunistica	Art. 80 NDA
3°		a	Interventi di forestazione urbana	Art. 78 NDA
4°		b	Interventi di de-impermeabilizzazione	Art. 79 NDA

B2 IN CASO DI ATTUAZIONE DIRETTA

Attuazione diretta delle compensazioni tramite impianto di strutture vegetali (ai sensi dell'articolo 77, comma 2.1, punto 1, delle presenti NDA 

1°		c2	Riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari	Art. 80 NDA
----	---	----	--	-------------

2°		c3 Ambiti boscati di progetto (aree AB)	Art. 128 NDA
3°		c1 Interventi di de-impermeabilizzazione	Art. 79 NDA

Tramite l'applicazione di ambedue le modalità di attuazione è sempre fatta salva la possibilità di assegnare carattere di priorità specifica a eventuali aree di intervento non perimetrate dal PRGC, ma segnalate come sedi di intervento di particolare urgenza da parte dell'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po.

✓ PRIORITÀ SPECIFICHE PER CATEGORIE DI INTERVENTO

La griglia di seguito allegata assegna, per ognuna delle diverse categorie di intervento di compensazione definite dal Piano, le priorità di intervento individuate (l'ordine utilizzato in elenco è semplicemente numerico, e non assegna specifica priorità all'area indicata); ove non sia possibile (in ragione di quanto fatto salvo all'articolo 77, comma 3 delle presenti NDA ) procedere secondo quanto indicato alla voce "aree prioritarie", gli interventi devono essere indirizzati secondo quanto specificato alla voce "criteri orientativi".

	a Interventi di forestazione urbana	Art. 78 NDA
AREE PRIORITARIE	SV20 / SV45 / SV74 / SV89	
CRITERI ORIENTATIVI	1° aree interne agli ambiti individuati come di particolare criticità in relazione a temperature estreme e fenomeni di piogge intense (cfr. tavole B6.1  e B6.2  di PRGC); 2° aree collocate nelle immediate vicinanze degli ambiti di cui al punto precedente; 3° aree interne ai tessuti urbanizzati; 4° aree collocate in prossimità agli ambiti di tutela dell'asta fluviale del Po; 5° aree collocate ai margini dei tessuti urbanizzati.	

	b Interventi di de-impermeabilizzazione	Art. 79 NDA
AREE PRIORITARIE	PK46 / PK124 / PK191 / PK199	
CRITERI ORIENTATIVI	1° aree interne agli ambiti individuati come di particolare criticità in relazione a temperature estreme (cfr. tavola B6.1  di PRGC); 2° aree interne agli ambiti individuati come di particolare criticità in relazione ai fenomeni di piogge intense (cfr. tavola B6.2  di PRGC); 3° aree collocate nelle immediate vicinanze degli ambiti di cui al punto precedente; 4° aree interne ai tessuti urbanizzati; 5° aree collocate ai margini dei tessuti urbanizzati.	

	c1 Controllo/eradicaione delle specie infestanti	Art. 80 NDA
AREE PRIORITARIE	GV5a / GV5b	
CRITERI ORIENTATIVI	1° aree interne al perimetro della REL; 2° aree collocate in prossimità del perimetro della REL; 3° aree collocate lungo corpi idrici secondari individuati come "direttrici di riammagliamento ecologico".	



**c2 Riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari**

Art. 80 NDA

In linea generale hanno priorità gli interventi di "riammagliamento", al fine di consolidare la continuità delle strutture vegetali; al completamento di tali impianti si procederà con gli interventi di "rafforzamento", sempre secondo i criteri sotto enunciati.

AREE PRIORITARIE	Diretrici di riammagliamento dr3 / dr4
CRITERI ORIENTATIVI	1° segmenti esterni al perimetro della REL; 2° segmenti posti a raccordo dei varchi ecologici da consolidare.

**c3 Ambiti boscati di progetto (aree AB)**

Art. 128 NDA

Possono sempre assumere carattere di priorità, anche rispetto ai criteri sotto enunciati, eventuali aree di intervento non perimetrate dal PRGC, ma segnalate come sedi di intervento di particolare urgenza (in relazione a specifici obiettivi ambientali) da parte dell'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po.

AREE PRIORITARIE	AB1 / AB2 / AB3
CRITERI ORIENTATIVI	1° aree esterne alla REL; 2° aree localizzate lungo il margine della REL.

**c5 - Opere di consolidamento dei varchi ecologici esistenti
- Opere di controllo della mobilità faunistica**

Art. 80 NDA

Possono sempre assumere carattere di priorità, anche rispetto ai criteri sotto enunciati, eventuali aree di intervento non individuate dal PRGC, ma segnalate come sedi di intervento di particolare urgenza da parte dell'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po.

AREE PRIORITARIE	Varchi ecologici vc1 / vc2 / vc3 / vc4 / vc5 / vc6
CRITERI ORIENTATIVI	1° interventi di consolidamento dei varchi ecologici esistenti; 2° varchi che intercettano il tracciato della SP11; 3° varchi che intercettano il tracciato ferroviario della "Torino-Milano"; 4° varchi che intercettano l'asse autostradale della A4.

**d Anello Verde Chivassese: pista ciclo-pedonale e impianti vegetali di corredo**

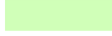
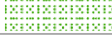
Art. 72 NDA

SEGMENTI PRIORITARI	1° asse "Mandria - Torassi - Castelrosso"; 2° segmento "Capoluogo - Pratoregio"; 3° segmento "Pratoregio - Prato del Signore"; 4° segmento "Prato del Signore - Pogliani"; 5° segmento "Pogliani - rotatoria su SP81 (incrocio Via S.Francesco-Via Caluso-raccordo est)"; 6° segmento "rotatoria su SP81 (incrocio Via S.Francesco-Via Caluso-raccordo est) - Mandria";
CRITERI ORIENTATIVI	1° continuità con tratti ciclo-pedonali esistenti interni al percorso dell'Anello; 2° tratti che possono esprimere funzioni di raccordo con infrastrutture ciclo-pedonali di rilievo provinciale o regionale esterne al percorso dell'Anello; 3° tratti che possono esprimere funzioni di raccordo con infrastrutture ciclo-pedonali di rilievo comunale esterne al percorso dell'Anello.

ALLEGATO F

ELENCO ANALITICO DEI VINCOLI
EX ARTICOLO 142 DEL DLGS 42/2004
E DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE
PER CIASCUNA AREA DI PRG

● **Legenda**

VINCOLI EX ART. 142 DEL DLGS 42/2004		BENI INDIVIDUATI A CHIVASSO	ART. NDA
	Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c) del DLGS 42/2004: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD n.1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.	• Fiume Po • Torrente Orco • Torrente Malone • Rio Orchetto • Bealera di Chivasso e di Montanaro • Rio di Pertengo • Torrente Bendola e Banna • Rio della Vanda • Rio di San Giovanni e Torrente Malonett	26
	Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. f) del DLGS 42/2004: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.	• Riserva naturale dell'Orco e del Malone • Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese	27
	Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g) del DLGS 42/2004: i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6 del DLgs n.227/2001.		28
	Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. h) del DLGS 42/2004: le zone gravate da usi civici.		29
	Terreni su cui è stato trasferito l'uso civico		
COMPONENTI PAESAGGISTICHE		COMPONENTI INDIVIDUATE A CHIVASSO	ART. NDA
	Zona fluviale interna		74
	Zona fluviale allargata		
	Territori coperti da foreste e da boschi, corrispondente alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g) del DLGS 42/2004:		28
	Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	Area umida della "Confluenza Po – Orco – Malone"	74
	Aree rurali di elevata biopermeabilità		74
	Formazioni vegetali lineari		74
	Aree di elevato interesse agronomico		
	Viabilità storica e patrimonio ferroviario: Rete viaria di età romana e medioevale	• vs1) Tracciato in direzione est-ovest coincidente con la SP11 e Via Torino, • vs2) Tracciato in direzione nord-sud, che partendo dall'incrocio tra Via Torino e Via Paolo Regis si dirige verso nord percorrendo Via Favorita e si ricongiunge al percorso della SP26 a monte degli insediamenti commerciali-produttivi	138
	Rete viaria di età moderna e contemporanea	• vs3) l'asse Via Roma-Via Caluso-SP26 • vs4) Corso Ferraris-SP11 verso Rondissone • vs5) Via Casale-SP31bis verso Verolengo • vs6) Via Po verso Castagneto Po • vs7) Stradale Torino-SP11-SP220 verso Branzizzo • vs8) Via Foglizzo-SP82 in direzione Montanaro	

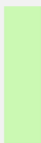
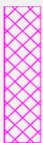
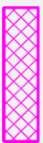
		• vs9) Via Ivrea-Via Cappuccini-SP81 verso La Mandria	
●●●●●	Rete ferroviaria storica	• Torino-Milano; • Chivasso-Aosta; • Chivasso-Asti	139
○	Manufatti collegati al patrimonio ferroviario storico	• la stazione ferroviaria di Chivasso • la stazione ferroviaria di Castelrosso • le case cantoniere e gli ex caselli	32-139
□●●●●	Centro di II rango con relativa perimetrazione degli ambiti tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77	Chivasso e il borgo di San Pietro	32-105
◇●●●●	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: Nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (secoli XVI-XVIII), con relativa perimetrazione degli ambiti tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77	• Betlemme • Boschetto • Castelrosso • Montegiove • Mosche • Pogliani • Torassi	32-106
◇	Nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (secoli XIX-XX)	• il monumentale complesso della Mandria • le cascine Poasso e Neirole • le Cascine Violina e Rapella • la Cascina Cerello • le cascine Vistosa, Le Merle, Bonifacio, Bena, Brichetto, Sant'Elena, Coccarello, Laietto Grosso e Nuova	32
XXXXXXXXXX	Aree a rischio archeologico		31
■ ■ ■ ■ ■	Presenza stratificata di sistemi irrigui	• il canale Cavour • il canale Cimena • la gora del Poasso • la gora di San Marco	
⬠	Ville storiche con parco	• Villa con parco a Boschetto • Villa con parco in Viale Vittorio Veneto	106-110
~	Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	• la Centrale Termoelettrica Sip di Via Mezzano	32-137
✳	Belvedere	• n.1: ponte sul Po • n.2: ponte pedonale sul Canale Cavour	67
●●●●●	Percorsi panoramici	• n.1 (Ciclovía "VenTo" e Canale Cavour); • n.2 (Percorsi nei pressi della mandria); • n.3 (SS590: tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano); • n.4 (SP99: tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po).	67
●	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica	• il centro storico • il Duomo di Santa Maria Assunta • la Cascina La Mandria • la presa del Canale Cavour • la torre ottagonale in Via Po	67
■ ■ ■ ■ ■	Relazioni visive tra insediamento e contesto: Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate	• la Cascina La Mandria, con le cascine Violina e Rapella, • la porzione a nord di Via Sant'Anna della Frazione di Boschetto,	67
■ ■ ■ ■ ■	Aree caratterizzate dalla presenza diffusa	• il Canale Cavour	67

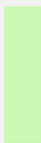
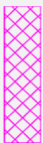
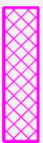
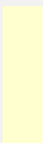
	di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche	• <i>il Canale Cimena</i>	
	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche	• <i>i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere San Marco</i>	
	Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali	• <i>l'ambito della confluenza dei torrenti Orco e Malone nel Po</i>	74
	Porte urbane	• pu1 (porta critica): <i>a Nord del capoluogo, lungo la SP26-Via Caluso all'altezza di Via Gozzano;</i> • pu2 (porta critica): <i>l'ingresso al medesimo nucleo abitato rado da Est, lungo la SP11-Corso Ferraris appena oltrepassata la ferrovia Chivasso-Asti;</i> • pu3 (porta di valore): <i>sul ponte di Via Po;</i> • pu4 (porta critica): <i>a Ovest, lungo la SP11-Stradale Torino poco oltre Via Settimo;</i> • pu5 (porta di valore): <i>sull'asse Ovest, laddove Via Torino diventa pedonale e penetra nel centro storico;</i> • pu6 (porta di valore): <i>sulla stessa direttrice Est, all'intersezione tra la SP11 e la SP26-Via Paolo Regis;</i> • pu7 (porta di valore): <i>accesso est a Boschetto, lungo Via Sant'Anna;</i> • pu8 (porta di valore): <i>accesso ovest a Boschetto, lungo Via Sant'Anna;</i> • pu9 (porta di valore): <i>l'ingresso da sud a Montegiove, in corrispondenza dell'incrocio tra Via Orco e Via Sant'Isidoro;</i> • pu10 (porta di valore): <i>accesso nord a Torassi, su Via Maestra;</i> • pu11 (porta di valore): <i>accesso est a Torassi, su Via Maestra;</i> • pu12 (porta critica): <i>l'ingresso da est a Castelrosso, lungo la SP31 bis.</i>	138
	Morfologie insediative: m.i.1: Urbane consolidate dei centri maggiori	<i>Centro storico del capoluogo e Borgata San Pietro</i>	105
	m.i.2: Urbane consolidate dei centri minori	• <i>Castelrosso</i> • <i>Boschetto</i> • <i>Pogliani</i> • <i>Mosche</i> • <i>Betlemme</i> • <i>Montegiove</i> • <i>Torassi</i>	106
	m.i. 3: Tessuti urbani esterni ai centri		
	m.i. 4: Tessuti discontinui suburbani		
	m.i. 5: Insediamenti specialistici organizzati		
	m.i. 6: Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale		
	m.i. 7: Area a dispersione insediativa pre-		

	valentemente specialistica		
	m.i. 8: "Insule" specializzate	• <i>Tipologia II: due cave di materiale inerte naturale, una in sponda destra del Torrente Orco, a Sud di Pratoregio, e l'altra lungo la SP81 a Sud-Est di Boschetto</i> • <i>Tipologia IV: I cimiteri del capoluogo, di Castelrosso e Boschetto;</i> • <i>Tipologia V: discarica di rifiuti in località Fornace, il deposito carburanti dismesso e quello attivo di Esso Italiana S.r.l. in prossimità del confine con Brandizzo.</i>	
	m.i. 9: Complessi infrastrutturali	• <i>Tipologia II: ex scalo merci ferroviario presente a Nord del "Parco del Mauriziano";</i> • <i>Tipologia IV: Stazione Elettrica Terna Rondissone (31.201), centrale termoelettrica a gas naturale di Via Mezzano, quattro campi fotovoltaici.</i>	
	m.i. 10: Aree rurali di pianura o collina		
	m.i. 11: Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna	• <i>La Mandria</i> • <i>Cascine Violina e Rapella</i> • <i>Località Campagna</i> • <i>Cascina speranza</i> • <i>Cene</i> • <i>Pogliani</i> • <i>Borghetto</i> • <i>Pratoregio</i>	109
	m.i. 14: Aree rurali di pianura		
	Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:		
☐	Elementi di criticità puntuali	• <i>CP1: la discarica,</i> • <i>CP1: i silos all'ingresso di Boschetto,</i> • <i>CP1: l'ex Stabilimento Lancia</i> • <i>CP1: il deposito carburanti dismesso</i> • <i>CP1: la centrale termoelettrica con i suoi tre camini</i> • <i>CP1: i piloni dell'elettrodotto all'interno del Parco Fluviale del Bricel</i> • <i>CP1: il fabbricato residenziale multipiano all'imbocco del ponte sul Po</i> • <i>CP1: deposito carburanti al confine con Brandizzo</i> • <i>CP1: gli orti urbani lungo il Canale Cavour</i> • <i>CP1: la tensostruttura a copertura dei campi da tennis a monte del Canale Cavour.</i>	68
XXXXXXX	Elementi di criticità lineari	• <i>CL1: il tracciato autostradale con limitrofa infrastruttura ferroviaria ad alta velocità;</i> • <i>CL1: la ferrovia Torino-Milano;</i> • <i>CL2: ingresso al capoluogo da Nord-Ovest (lungo la SP82-Via Montanaro);</i> • <i>CL2: ingresso al capoluogo da Est (lungo la SP11-Corso Galileo Ferraris);</i> • <i>CL3: l'elettrodotto tra le cascine Speranza e La Mandria.</i>	68-138

[illegible]

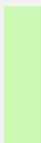
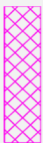
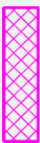
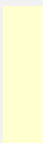
[illegible]

AREE URBANISTICHE	BENI PAESAGGISTICI					COMPONENTI PAESAGGISTICHE																															AREE URBANISTICHE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
TM4i													X																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

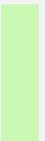
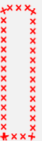
AREE URBANISTICHE	BENI PAESAGGISTICI					COMPONENTI PAESAGGISTICHE																															AREE URBANISTICHE								
																																													
TM10e																			X	X																								TM10e	
TM10f																			X																									TM10f	
TM10g																			X																									TM10g	
TM10h														X					X																									TM10h	
TM11a												X	X	X					X																								X		TM11a
TM11b													X						X																									TM11b	
TM11c																			X	X																								TM11c	
TM11d																			X	X																								TM11d	
TM11e												X	X						X	X																							TM11e		
TM11f												X	X						X	X																							TM11f		
TM11g												X	X						X	X																							TM11g		
TM11h																																												TM11h	
TM11i												X	X																															TM11i	
TM12a	X					X	X												X																								TM12a		
TM12b							X												X																									TM12b	
TM12c							X						X						X																								TM12c		
TM12d							X						X						X																								TM12d		
TM12e							X												X																									TM12e	
TM12f							X												X																									TM12f	
TM12g							X												X																									TM12g	
TM12h							X												X																									TM12h	
TM12i							X												X																									TM12i	
TM13a				X			X												X																								TM13a		
TM13b				X			X						X						X																								TM13b		
TM13c				X			X												X																								TM13c		
TM13d				X			X						X						X																								TM13d		
TM13e				X			X						X						X																								TM13e		
TM13f				X			X						X						X																								TM13f		
TM13g		X		X			X																																					TM13g	
TM13h				X			X																																					TM13h	
TM13i				X			X												X																								TM13i		
TM13l				X			X												X																								TM13l		
TM13m				X			X																																						

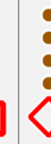
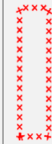
[illegible]

[illegible]

AREE URBANISTICHE	BENI PAESAGGISTICI					COMPONENTI PAESAGGISTICHE																															AREE URBANISTICHE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
LC30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									</

[illegible]

AREE URBANISTICHE	BENI PAESAGGISTICI					COMPONENTI PAESAGGISTICHE																														AREE URBANISTICHE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
SV42																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

AREE URBANISTICHE	BENI PAESAGGISTICI					COMPONENTI PAESAGGISTICHE																														AREE URBANISTICHE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
SV82															X																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

[illegible]

[illegible]

GLOSSARIO

acronimi e abbreviazioni

CC	Codice Civile
c.d.	così detto
CPGR	Circolare del Presidente della Giunta Regionale
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DDR	Determinazione Dirigenziale Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DLGS	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPCM	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
INC	Intervento Non Convenzionato
L	Legge
LGMC	Linee Guida per le Mitigazioni e Compensazioni
LGRE	Linee Guida per la Rete Ecologica
LLPP	Lavori Pubblici
LR	Legge Regionale
NCS	Nuovo Codice della Strada
NDA	Norme Di Attuazione
NTE	Nota Tecnica Esecutiva
OOPP	Opere Pubbliche
OOUU	Opere di Urbanizzazione
PAI	Piano di Assetto Idrogeologico
PAN	Piano di Azione Nazionale
PCA	Piano di Classificazione Acustica
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PDR	Piano Di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PQP	Piano di Qualificazione Paesaggistica
PRG	Piano Regolatore Generale
PTA	Piano di Tutela delle Acque
PTC2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PSR	Piano di Sviluppo Rurale
PTR	Piano Territoriale Regionale
RD	Regio Decreto
REC	Regolamento Edilizio Comunale
REL	Rete Ecologica Locale (di scala Comunale)
REP	Rete Ecologica Provinciale
RER	Rete Ecologica Regionale
RSU	Rifiuti Solidi Urbani
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SUE	Strumento Urbanistico Esecutivo
s.m.i.	successive modificazioni introdotte