

COMUNE



DI ROSTA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56, art. 17, comma 7 e s.m.i.

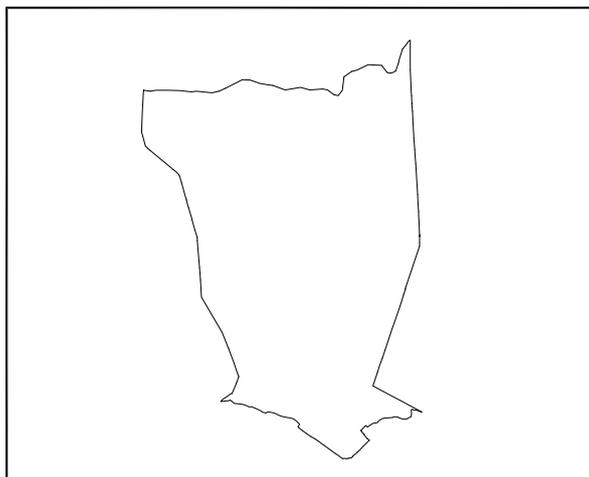
VARIANTE PARZIALE n. 7

al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 5-955 del 02-10-2000 e successive Varianti integrative

PROGETTO DEFINITIVO

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 3 del 29-02-2016

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. __ del ____



Progetto

Studio Mellano Associati
Corso Moncalieri, 56 - Torino

Il Sindaco

Andrea Tragaioli

Il Segretario comunale

Michelina Bonito

Il Responsabile del procedimento

Elisabetta Fontana

Data elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche
inserite con la Variante Parziale n. 7 (Stralcio)

INDICE

OGGETTO E STRUTTURA DEL PRGC	1
Art. 1 - Elaborati e contenuto	1
Art. 2 - Estensione e durata	3
Art. 3 - Suddivisione del territorio	3
Art. 4 - Destinazioni d'uso	4
Art. 4 bis - Strutture distributive di commercio al dettaglio - adeguamento alla L.R. 28/99	4
Art. 5 - Indici e parametri urbanistico-edilizi	5
Art. 6 - Capacità edificatoria	6
Art. 7 - Volume edilizio	6
Art. 8 - Interventi edilizi	6
ATTUAZIONE DEL PRGC	12
Art. 9 - Modalità e strumenti	12
Art 9 bis - Programmi di qualificazione urbana	12
Art. 10 - Trasferimento di capacità edificatoria	13
Art. 11 - Servizi pubblici	13
Art. 12 - Servizi di interesse generale	14
Art. 12 bis - Servizi privati di interesse collettivo	14
Art. 13 - Aree e volumi per i servizi pubblici o di uso pubblico	14
Art. 14 - Viabilità pubblica	15
PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI DI CARATTERE GENERALE	17
Art. 15 - Zone di recupero	17
Art. 16 - Usi agricoli	17
Art. 17 - Dotazioni dei fabbricati e tipologie delle coperture	18
Art. 18 - Strade e passaggi privati	19
Art. 19 - Recinzioni e muri contro terra e/o di sostegno	19
Art. 20 - Fasce di rispetto	20
Art. 21 - Opere interrato	21
Art. 22 - Modifiche alla conformazione del suolo	21
NORME SPECIFICHE DELLE AREE URBANISTICHE	23
Art. 23 - Contenuti	23
Art. 23.1 – Area A1	24
Art. 23.2 – Area A2	24
Art. 23.3 – Area A3	25
Art. 23.3.I - Area AP	26
Art. 23.4 – Area A4	27
Art. 23.5 - Area CM.I	28
Art. 23.6 - Area CM.II	29
Art. 23.7 - Area CM.III	30
Art. 23.9 - Area CM5 (stralciato)	31
Art. 23.9.I - Area BI.I	31
Art. 23.9.II - Area BI.II	33
Art. 23.9.III - Area BI.III	34
Art. 23.9 bis - Area CM6	38
Art. 23.10 - Area CN1	38
Art. 23.11 - Area CN2	47
Art. 23.12 - Area NI1	48
Art. 23.13 - Area NI2	48
Art. 23.14 - Area NI3	48

Art. 23.16 - Area NI5	49
Art. 23.17 - Area NI6	49
Art. 23.18 - Area NI7	50
Art. 23.19 - Area NI8	50
Art. 23.20.a - Area NI9a	51
Art. 23.20.b - Area NI9b	51
Art. 23.21 - Area NI10	52
Art. 23.22 - Area NI11	52
Art. 23.23 - Area NI12	53
Art. 23.23 bis - Area NI13	53
Art. 23.23 ter - Area NI14 (Stralciato)	54
Art. 23.23 quater - Area NI15	54
Art. 23.23 quinquies - Area NI16	54
Art. 23.23 sexies - Area NI17 (Stralciato)	55
Art. 23.24 - Area RE1 e RE1bis	55
Art. 23.25 - Area RR1	56
Art. 23.26 - Area RR2	57
Art. 23.27 - Area RR3	58
Art. 23.28 - Area RR4	58
Art. 23.30 - Area SA1	59
Art. 23.31 - Area SA2	59
Art. 23.32 - Area SA3	60
Art. 23.33 - Area SA4	61
Art. 23.34 - Area SG1	61
Art. 23.35 - Area SG2 (stralciato)	62
Art. 23.36 - Area SG3	62
DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI	64
Art. 24 - Utilizzazione della capacità edificatoria trasferibile	64
Art. 25 - Estensione dei piani esecutivi convenzionati	64
Art. 26 - Distanze tra i fabbricati ed edifici accessori	64
Art. 27 - Divieto di duplice utilizzazione del suolo	64
Art. 28 - Attività produttive incompatibili	65
Art. 29 - Volumi acquisiti	65
Art. 30 - Impianti per i servizi tecnologici e distributori di carburanti	65
Art. 31 - Edilizia economica e popolare	65
Art. 32 - Dimensionamento degli esercizi commerciali	66
Art. 33 - Difformità prescrittive	66
Art. 34 - Deroghe	66
Art. 35 - Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate attuazione transitoria del PRG	67
Art. 36 - Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta	67
Art. 37 - Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica	69
ALLEGATO: A	71
VIABILITA': ABACO DELLE SEZIONI TIPO	71
ALLEGATO: B	72
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE	72

3. Per il mantenimento delle cortine di verde, che formano una delle caratteristiche dominanti del paesaggio della collina morenica, tutte le aree boscate non sottoposte a vincolo idrogeologico ed i terreni adiacenti che per la loro natura o pendenza non si prestano ad alcuna trasformazione, sono inedificabili. Possono solamente essere utilizzate per il computo dei volumi realizzabili altrove, nella stessa area A4 o in altre aree a destinazione agricola, per gli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 9 della L 10/1997.

4. I fabbricati dovranno essere inseriti armonicamente nell'ambiente circostante, rispettando le preesistenze naturalistiche (alberi, macchie, corsi d'acqua) e presentare soluzioni progettuali rispondenti ai seguenti requisiti:

- sui terreni di pendenza superiore al 20% mostrare linea di spiccato variabile ed adagiarsi sul terreno seguendo le curve altimetriche,
- utilizzare materiali coerenti con le forme tradizionali del territorio rurale circostante, fatto salvo l'impiego di elementi che assicurino risparmio energetico (quali serre per il riscaldamento passivo, muri di Tromp, pannelli solari inseriti nella copertura) o rispondenti ai principi della bio-edilizia, fermo restando che saranno ammessi materiali e strutture prefabbricati per stalle depositi o tettoie, purchè esteticamente compatibili con l'insediamento in cui vengono inseriti;
- utilizzare serramenti legno o in metallo verniciato;
- avere tamponamenti perimetrali lavorati faccia a vista o rifiniti con intonaci a calce o cemento frattazzato, ma non spatolati, graffiati e spruzzati;
- formare i manti di copertura con coppi alla piemontese o portoghesi, lose di pietra, tegole canadesi, lamiera grecata colorata, lastra di rame ed i comignoli o le canne fumarie in laterizio, rame o acciaio colorato.

5. Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, nell'elaborato (A₂) "Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico - Norme di Attuazione" (riportato integralmente nell'Allegato B "Prescrizioni geologico-tecnico delle presenti N.T.A.), secondo la classificazione della classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, come indicato sulla Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica". Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.

Art. 23.5 - Area CM.I

Caratteristiche	Aree relative all'espansione recente dell'abitato di Rosta caratterizzate da una densità edilizia mediamente elevata e pertanto considerate urbanisticamente consolidate, ma per gli edifici esistenti è ancora ammesso un piccolo ampliamento funzionale alle destinazioni presenti. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con rare presenze di attività produttive, commerciali e terziarie.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	mo, ms, rr, rl, re, am ¹	
Destinazioni d'uso	principale residenziale secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. -	SF ha. 58,68
Indici urbanistici	IET mc./mq. -	IEF mc./mq. 0,8; 0,65; 0,10²
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25; 0,20; 0,10²	Si mq./mq. 0,50; 0,4; 0,2²
Altezze	H m. 8,5; 7,5; 7³	P n. -
Distanze	dai confini m. 6,00; 7,00⁴	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

¹ Gli interventi di ampliamento sugli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PRGC, sono ammessi nel limite dell'incremento "una tantum" del 20% fino al raggiungimento dell'IEF

massimo stabilito per l'area urbanistica di appartenenza. In ogni caso è sempre ammesso un incremento di 30 mq per ogni unità immobiliare.

2. **IEF = 0,80 mc/mq, SC = 0,25 mq/mq, Si = 0,50 mq/mq** per le aree urbanistiche N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis, 6ter, 6quater, 6quinques, 7, 8, 9, 10, 11, 11bis, 11ter, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 33, 34, 35, 36, 36bis, 37, 38; 39; 40; 44, 45, 46, 65; 125; 128; 129;

IEF = 0,65 mc/mq e SC = 0,20 mq/mq, Si = 0,40 mq/mq per le aree urbanistiche N°: 41, 42, 43, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 62, 63, 64, 66;

IEF = 0,10 mc/mq e SC = 0,10 mq/mq, Si = 0,20 mq/mq per le aree urbanistiche N°: 57, 58, 59, 60, 61;

3. **H = 8,5 m e distanza dai confini = 6 m** per le aree urbanistiche N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis, 6ter, 6quater, 6 quinques, 7, 8, 9, 10, 11, 11bis, 11ter, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 36bis, 37, 38; 39; 40; 44, 45, 46, 65; 125; 128; 129;

H = 7,5 m e distanza dai confini = 6 m per le aree urbanistiche N° 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42; 43; 48; 49; 50; 51; 52, 53, 54; 55; 56; 62; 63; 64; 66;

H = 7 m e distanza dai confini = 7 m per le aree urbanistiche N° 57; 58; 59; 60; 61;

4. Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecniche contenute nel successivo art. 36, nell'elaborato (A₂) "Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico – Norme di Attuazione" (riportato integralmente nell'Allegato B "Prescrizioni geologico-tecniche delle presenti N.T.A.), secondo la classificazione della classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, come indicato sulla Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica". Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.

Nelle aree CM.I contraddistinte dai numeri 6bis, 6ter, 6quater, 11bis e 36bis, individuate con apposita simbologia nelle tavole 2, 3 e 4 di piano regolatore, le volumetrie proprie di quegli edifici legittimamente autorizzati alla data di approvazione del presente Piano e in possesso di titolo abilitativo legittimamente rilasciato risultano acquisite anche se eccedenti l'indice proprio di area urbanistica. Sulle volumetrie esistenti, per le quantità eccedenti l'indice fondiario di zona riconosciuto alle rispettive aree fondiarie, le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal PRGC vigente mentre gli interventi edilizi ammessi sono quelli fino al risanamento conservativo, essendo esclusi tutti gli altri interventi edilizi previsti dalle presenti norme tecniche attuative.

Art. 23.6 - Area CM.II

Caratteristiche	Aree relative all'espansione recente dell'abitato di Rosta caratterizzate da una bassa densità edilizia e da un elevato numero di lotti ineditati interclusi che il PRGC classifica di completamento edilizio mediante edificazione di nuovi fabbricati. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con rare presenze di attività produttive, commerciali e terziarie.	
Modalità di attuazione	Diretta, Concessione convenzionata ¹	
Tipi di intervento	mo, ms, rr, rl, re, cm, am	
Destinazioni d'uso	principale residenziale secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. -	SF ha. 25,13
Indici urbanistici	IET mc./mq. -	IEF mc./mq. 0,8, 0,65; 0,10 ^{1,2}
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,25	Si mq./mq. 0,4
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

Prescrizioni particolari

^{1.} Il SUE dovrà essere corredato da opportuni studi geologico-tecnici atti a definire le prescrizioni da rispettare in fase progettuale ed esecutiva degli interventi. In particolare è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecniche contenute nel successivo art. 36, nell'elaborato (A₂) "Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico – Norme di Attuazione" (riportato integralmente nell'Allegato B "Prescrizioni geologico-tecniche delle presenti N.T.A.) e (A₃) "Schede di approfondimento (Aree di completamento e nuovo impianto)", secondo la classificazione della classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, come indicato sulla Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica". Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.

Art. 23.23 sexies - Area NI17 (Stralciato)

Art. 23.24 - Area RE1 e RE1bis

Caratteristiche	Area di prima espansione del concentrico, a valle della strada provinciale a partire dalla Via Stazione. La tipologia insediativa è mista, con alternanza di fabbricati di diverso periodo di costruzione e stato di conservazione e diffusione di corpi di fabbrica minori, accessori alla residenza. La consistenza e la coerenza ambientale degli edifici è molto variabile, mentre la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, con inserimento di attività talora in contrasto. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
Modalità di attuazione	Diretta Differita con PDR di iniziativa pubblica o privata ³	
Tipi di intervento	Mo, ms, rr, rl con modalità diretta re, ru, am, cm con modalità differita	
Destinazioni d'uso	Principale residenziale Secondarie artigianale, commerciale, terziaria	
Superfici	ST ha. 4,167	SF ha. 4,056
Indici urbanistici	IET mc./mq. 0,80 ⁷	IEF mc./mq. 1,00 ⁷
Parametri edilizi	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
Altezze	H m. 7,5	P n. -
Distanze	Dai confini m. 6 ²	dagli edifici m. 10

Prescrizioni particolari

^{1.} Il Consiglio Comunale con propria deliberazione dovrà individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del PDR di iniziativa pubblica, che potrà disciplinare in modo diverso i tipi di intervento fermi restando i parametri edilizi previsti nella presente scheda, da rispettare per le opere di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di completamento ed eventualmente di ristrutturazione edilizia.

^{2.} Gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia edifici costituiti da più alloggi, non comportano il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali né l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

^{3.} Per le aree e gli immobili che non verranno assoggettati a PDR di iniziativa pubblica o che comunque non vi saranno ricompresi, si potranno attuare gli interventi edilizi consentiti nelle modalità diretta o, previa predisposizione di PDR di iniziativa privata, quelli di completamento, con i parametri edilizi previsti in tabella. Qualora la definizione di PdR comportino, in stretta adiacenza agli stessi, l'individuazione di lotti isolati residui, gli interventi di ampliamento e completamento potranno attuarsi mediante permesso di

costruire convenzionato, così come gli ampliamenti una tantum fino a 30mq di SU di cui al successivo art. 34, comma 3.

4. In ogni caso gli edifici interessati da una previsione di ampliamento del sedime stradale sono preordinati alla demolizione e, in fase transitoria, su di essi si potranno effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque garantire il rispetto delle tipologie edilizie, dei materiali e delle modalità costruttive tradizionali, nel rispetto delle prescrizioni richiamate alla nota 11 dell'area A3.

6. Le attività artigianali esistenti all'interno dell'area potranno realizzare, in accordo con le proprietà confinanti, barriere di protezione per l'abbattimento del rumore

7. E' individuato cartograficamente il PdR A per finalità di riqualificazione dell'ambito edificato prossimo alla Piazza IV Novembre; contribuisce a tale finalità anche il PDR-06. A tal scopo ed in relazione alla comune finalità per la formazione del PDR A si prescrive quanto:

- formazione di un fronte costruito posto verso la Piazza IV Novembre e riqualificazione complessiva degli spazi pubblici costituiti dalla piazza e dalla antistante viabilità pubblica;
- coordinamento progettuale con il PdR 06 e contestuale presentazione del PdR 06 e/o cessione delle aree a parcheggio costituenti lo standard del suddetto SUE;
- dismissione di 410 mq di parcheggi pubblici (area S133 e parte S134) a favore degli insediamenti previsti nel PdR 06 e dismissione minima di 560 mq (parte area S134) a favore degli insediamenti previsti nel PdR A, ammettendo la monetizzazione dell'eventuale quota rimanente dello standard minimo richiesto;
- la capacità edificatoria massima sarà determinata dall'IET previsto dalla tabella a cui si potrà aggiungere una SUL massima di 250 mq da destinare esclusivamente alle destinazioni d'uso "secondarie" definite in tabella;
- lo sviluppo plani volumetrico del PdR deroga ai parametri IET, SC, sia in virtù del richiesto reperimento di parcheggi pubblici, nonché alle disposizioni normative dell'art. 26, comma 4bis;
- a seguito della demolizione del capannone esistente sito sul mappale 105 per l'attuazione degli obiettivi di piano, in deroga all'art. 19 delle norme di attuazione, si prescrive la costruzione di un muro di recinzione con altezza di metri 2 su tale confine e sulla restante parte del confine ovest del PdR A qualora gli spazi pubblici in progetto risultino ad una quota pari o superiore a quella delle aree confinanti.

Nell'area RE1bis, individuata con apposita simbologia nelle tavole 2, 3 e 4 di piano regolatore, le volumetrie proprie di quegli edifici legittimamente autorizzati alla data di approvazione del presente Piano e in possesso di titolo abilitativo legittimamente rilasciato risultano acquisite anche se eccedenti l'indice proprio di area urbanistica. Sulle volumetrie esistenti, per le quantità eccedenti l'indice fondiario di zona riconosciuto alla rispettiva area fondiaria, le destinazioni ammesse sono quelle individuate dal PRGC vigente mentre gli interventi edilizi ammessi sono quelli fino al risanamento conservativo, essendo esclusi tutti gli altri interventi edilizi previsti dalle presenti norme tecniche attuative.

Art. 23.25 - Area RR1

Caratteristiche	Porzione absidale del complesso abbaziale di S. Antonio di Ranverso, con parte dell'area cortiliva circostante, sottoposta al vincolo di cui alla L. 1089/1939.	
Modalità di attuazione	Diretta	
Tipi di intervento	Rr	
Destinazioni d'uso	Principale beni culturali e servizio pubblico Secondarie	
Superfici	ST ha. 0,552	SF ha. 0,537
Indici urbanistici	IET mc./mq. vedi ¹	IEF mc./mq. vedi ¹
Parametri edilizi	SC mq./mq. vedi ¹	Si mq./mq. vedi ¹