

# COMUNE DI ROSTA



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## VARIANTE STRUTTURALE n. 6

ai sensi della L.R. n. 56/77, art. 17, IV comma

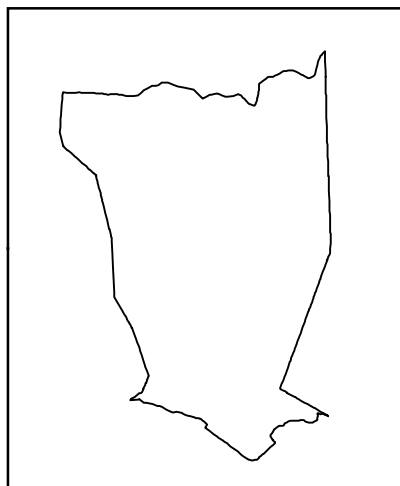
### PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Preliminare: D.C.C. n. 25 del 21/10/2020

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 16 del 21/06/2021

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.G.C. n. 83 del 11/10/2021

Approvazione ProgettoDefinitivo: D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



PROGETTO:

Urbanistica e Procedimento ambientale

Allegati geologici

Allegato acustico

collaborazioni:

**SMA**  
**PROGETTI**  
Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino

dott. geol. Guido Bruno  
Corso Rosselli 73, 10129 TORINO

ing. Andrea Breida

ing. Francesca Ferrato

Studio **PRG&G** dott. geol. Marco Novo

Il Sindaco

Domenico Morabito

Il Segretario Comunale

Michelina Bonito

Il Responsabile del Procedimento

Elisabetta Fontana

Data: Febbraio 2022

TITOLO ELABORATO:

NUMERO:

**Norme Tecniche di Attuazione**

**6**

ATP:

Urbanistica e Proced. ambientale  
SMAPROGETTI

Aspetti geologici  
dott. geol. GUIDO BRUNO

Aspetti acustici  
ing. ANDREA BREIDA



## INDICE

<b>OGGETTO E STRUTTURA DEL PRGC</b>	<b>1</b>
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	7
<b>ATTUAZIONE DEL PRGC</b>	<b>12</b>
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	15
Art. 13 - Aree e volumi per i servizi pubblici o di uso pubblico	15
Art. 14 - Viabilità pubblica	15
<b>PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>17</b>
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
<b>NORME SPECIFICHE DELLE AREE URBANISTICHE</b>	<b>23</b>
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	35
Art. 23.9 bis - Area CM6a	38
Art. 23.9 ter - Area CM6b	38
Art. 23.10 - Area CN1	41
Art. 23.11 - Area CN2	50
Art. 23.12 - Area NI1	51
Art. 23.13 - Area NI2	51

Art. 23.14 - Area NI3	51
Art. 23.16 - Area NI5	52
Art. 23.17 - Area NI6	52
Art. 23.18 - Area NI7	53
Art. 23.19 - Area NI8	53
Art. 23.20.a - Area NI9a	54
Art. 23.20.b - Area NI9b	54
<del>Art. 23.21 - Area NI10</del>	55
Art. 23.22 - Area NI11	55
Art. 23.23 - Area NI12	56
Art. 23.23 bis - Area NI13	56
Art. 23.23 ter - Area NI14 (Stralciato)	57
Art. 23.23 quater - Area NI15	57
Art. 23.23 quinquies - Area NI16	57
Art. 23.23 sexies - Area NI17 (Stralciato)	58
Art. 23.23 septies - Area NI17 (Stralciato)	58
Art. 23.23 novies - Area NI20	59
Art. 23.23 decies - Area NI21	59
Art. 23.23 undecies - Area NI22	60
Art. 23.24 - Area RE1, e RE1bis e RE1ter	60
Art. 23.25 - Area RR1	63
Art. 23.26 - Area RR2	63
Art. 23.27 - Area RR3	64
Art. 23.28 - Area RR4	65
Art. 23.30 - Area SA1	66
Art. 23.31 - Area SA2	66
Art. 23.32 - Area SA3	67
Art. 23.33 - Area SA4	67
Art. 23.34 - Area SG1	68
Art. 23.35 - Area SG2 (stralciato)	69
Art. 23.36 - Area SG3	69
Art. 23.37 - Area VP	69
Art. 23.38 - Area VCE	70
<b>DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI</b>	<b>72</b>
Art. 24 - Utilizzazione della capacità edificatoria trasferibile	72
Art. 25 - Estensione dei piani esecutivi convenzionati	72
Art. 26 - Distanze tra i fabbricati ed edifici accessori	72
Art. 27 - Divieto di duplice utilizzazione del suolo	72
Art. 28 - Attività produttive incompatibili	73
Art. 29 - Volumi acquisiti	73
Art. 30 - Impianti per i servizi tecnologici e distributori di carburanti	73
Art. 31 - Edilizia economica e popolare	73
Art. 32 - Dimensionamento degli esercizi commerciali	74
Art. 33 - Difformità prescrittive	74
Art. 34 - Deroghe	74
Art. 35 - Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate attuazione transitoria del PRG	75
Art. 35bis – Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC	75
Art. 36 - <del>Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta</del> Norme relative alla classificazione di pericolosità geomorfologica e sismica del territorio	76
Art. 36 bis Salvaguardia della rete idrografica e tutela idrogeologica	86
Art. 37 - Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica	86
Art. 38 - Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale	88
Art. 39 - Regole di insediamento per le attività Seveso e Sottosoglia Seveso	91
<b>ALLEGATO: A</b>	<b>93</b>

<b>VIABILITA': ABACO DELLE SEZIONI TIPO</b>	<b>93</b>
<b>ALLEGATO: B</b>	<b>94</b>
<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE</b>	<b>94</b>
<b>ALLEGATO: C</b>	<b>95</b>
<b>POZZO G41</b>	<b>95</b>

### CHIAVE DI LETTURA:

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono:

- le modifiche introdotte dalla Proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 6 adottata con D.C.C. n. 25 del 21/10/2020, così rappresentate:
  - le parti riportate in ~~testo barrato rosso~~ si intendono stralciate;
  - le parti riportate in **Arial grassetto rosso** si intendono aggiunte.
- le modifiche introdotte dal Progetto Preliminare della variante strutturale n. 6, così rappresentate:
  - le parti riportate in ~~testo barrato blu~~ si intendono stralciate;
  - le parti riportate in **Arial grassetto blu** si intendono aggiunte.
- le modifiche introdotte dalla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della variante strutturale n. 6, così rappresentate:
  - le parti riportate in ~~testo barrato verde~~ si intendono stralciate;
  - le parti riportate in **Arial grassetto verde** si intendono aggiunte.
- le modifiche introdotte dal Progetto Definitivo della variante strutturale n. 6, così rappresentate:
  - le parti riportate in ~~testo barrato arancione~~ si intendono stralciate;
  - le parti riportate in **Arial grassetto arancione** si intendono aggiunte.

## OGGETTO E STRUTTURA DEL PRGC

### Art. 1 - Elaborati e contenuto

<sup>1.</sup> Il piano regolatore generale (PRGC) del Comune di Rosta è composto da documenti di carattere descrittivo e prescrittivo.

<sup>2.</sup> Hanno contenuto descrittivo i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Parziale

- allegato n.1, *Stato di fatto degli insediamenti*, in scala 1:5000

- allegato n.2A, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000

- allegato n.2B, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000

- allegato n.2C, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000

- allegato n.2D, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000

- allegato n.2E, *Identificazione degli edifici*, in scala 1:2000

- allegato n.3, *Indagine sulle caratteristiche degli edifici*

- allegato n.4A, *Periodo di costruzione degli edifici*, in scala 1:5000

- allegato n.4B, *Stato di conservazione degli edifici*, in scala 1:5000

- allegato n.4C, *Destinazione d'uso degli edifici*, in scala 1:5000

- allegato n.4D, *Elevazione degli edifici*, in scala 1:5000

- allegato n.5, *Caratteristiche idrogeomorfologiche del territorio*, in scala 1:5000

- allegato n.6, *Usi agroforestali del suolo*, in scala 1:5000

- allegato n.7, *Complessi ed immobili di valore storico-artistico ed ambientale*, in scala 1:5000

- allegato n.8, *Infrastrutture pubbliche a rete*, in scala 1:10000

- allegato n. 9, *Rete commerciale esistente*, in scala 1:5000

<sup>3.</sup> Hanno contenuto prescrittivo i seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Parziale

- tavola n.1, *Inquadramento sovracomunale*, in scala 1:10.000

- tavola n.2, *Aree urbanistiche e individuazione degli ambiti di insediamento commerciale*, in scala 1:5000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Parziale

- tavola n.3, *Viabilità e servizi*, in scala 1:5000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Parziale

- tavola n. 4.1, 4.2 e 4.6, *Sviluppo del piano*, in scala 1:2000

- tavola n. 4.3, 4.4 e 4.5, *Sviluppo del piano*, in scala 1:2000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Parziale

<sup>4.</sup> Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati prescrittivi del PRGC prevarranno, agli effetti delle modalità di utilizzazione del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti NTA o, in assenza di richiami specifici, le indicazioni grafiche riportate nelle tavole in scala 1:2000.

<sup>4</sup>BIS La Variante all'area CN1 - Centro Storico ha integrato e modificato alcuni contenuti del P.R.G.C. con i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico (stralcio)

- Relazione Illustrativa della Variante al P.R.G.C., Area CN1 - Centro Storico

- Allegato n. 1A, *Stato di fatto ed identificazione degli edifici del Centro Storico*, scala 1:500

- Allegato n. 3A, *Indagine sulle caratteristiche degli edifici del Centro Storico*

- Allegato n. 4E, *Periodo di costruzione e stato di conservazione degli edifici del Centro Storico*, in scala 1:1000

- Allegato n. 4F, *Destinazioni d'uso e caratteristiche edilizie degli edifici del Centro Storico*, in scala 1:1000

- Norme tecniche di attuazione - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico (stralcio)

- Tavola n. 2, *Aree urbanistiche*, in scala 1:5000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico
- Tavola n. 3, *Viabilità e servizi*, in scala 1:5000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico
- Tavola n. 4.3 e 4.4, *Sviluppo del piano*, in scala 1:2000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante all'area CN1 - Centro Storico
- Tavola n. 5, *Planimetria di progetto del Centro Storico*, in scala 1:500
- Schede descrittive della pericolosità geomorfologica per le aree in Variante - Integrazioni e complementi V La "Realzione Illustrativa della Variante all'area CN1 - Centro Storico", gli allegati n. 1A, 3A, 4E e 4F, la tavola n. 5 e le "Schede descrittive della pericolosità geomorfologica per le aree in Variante - Integrazione e complementi V" sono aggiuntivi agli elaborati di P.R.G.C.; le tavole n. 2, 3, 4.3 e 4.4 sono sostitutivi dei corrispettivi elaborati di P.R.G.C.; il capitolo 5 e gli allegati della Relazione Illustrativa nonché gli articoli 1, 8, 23.7 e 23.10 delle Norme Tecniche d'Attuazione sostituiscono integralmente quelli contenuti all'interno dei rispettivi elaborati di P.R.G.C..

I documenti costituenti la Variante all'area CN1 - Centro Storico, essendo stati adottati in via definitiva dal Consiglio Comunale con D.C.C. n° 50 del 03/07/2003 non risultano ancora vigenti ma in salvaguardia rispetto agli elaborati del Piano vigente.

<sup>4</sup> TER La Variante Strutturale n. 2 ha integrato e modificato alcuni contenuti del P.R.G.C. con i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Strutturale n. 2 (stralcio)
- Relazione Illustrativa della Variante Strutturale n. 2
- Relazione Ambientale della Variante Strutturale n. 2
- Verifica di compatibilità della Variante Strutturale n. 2 al Piano di Zonizzazione Acustica
- Studio agronomico e forestale di supporto alla Variante Strutturale n. 2
- Allegato n. 1B, *Stato di fatto e identificazione degli edifici dell'Area Industriale*, in scala 1:2000
- Allegato n. 3B, *Indagine sulle caratteristiche degli edifici dell'Area Industriale*
- Allegato n. 6, *Carta degli usi agroforestali del suolo*, in scala 1:5000
- Norme tecniche di attuazione - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Strutturale n. 2 (stralcio)
- Tavola 2-3, *Territorio comunale e individuazione degli ambiti di insediamento commerciale*, in scala 1:5000 – Documento coordinato con le modifiche inserite con la Variante Strutturale n. 2
- Tavola n. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6, *Sviluppo del piano*, in scala 1:2000 - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Strutturale n. 2

La "Relazione Illustrativa della Variante Strutturale n. 2", la "Relazione Ambientale alla Variante Strutturale n. 2", la "Verifica di compatibilità acustica alla Variante Strutturale n. 2", gli allegati n. 1B, 3B sono aggiuntivi agli elaborati di P.R.G.C.; l'allegato n. 6, le tavole n. 2, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 sono sostitutivi dei corrispettivi elaborati di P.R.G.C.; i capitoli 3.2, 4.1, 5 e 6 e gli allegati della Relazione Illustrativa nonché gli articoli modificati delle Norme Tecniche d'Attuazione sostituiscono integralmente quelli contenuti all'interno dei rispettivi elaborati di P.R.G.C..

<sup>5</sup> Sono altresì parte integrante del presente P.R.G.C. i documenti relativi alle varie fasi di indagine Geologico – Tecnica introdotti con la Variante strutturale n. 2, che sostituiscono integralmente quelli facenti parte del P.R.G.C. vigente; in particolare:

- (A<sub>1</sub>) Relazione geologica generale
- (A<sub>1 bis</sub>) Relazione di controdeduzione alla relazione d'esame (punto 4.2 – Assetto idrogeologico)
- (A<sub>2</sub>) Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico – Norme di Attuazione
- (A<sub>3</sub>) Schede di approfondimento (Aree di completamento e nuovo impianto)
- (A<sub>4</sub>) Documentazione integrativa
- (A<sub>5</sub>) Documentazione fotografica
- (B) Schede della rete idrica secondaria

- (C) Schede delle opere idrauliche - SICOD
- Tav. 1 Carta geologica
- Tav. 2 Profilo geologico
- Tav. 3/a Carta geoidrologica generale
- Tav. 3/b Schede dei dissesti segnalati nella Banca Dati Regionale
- Tav. 3/c Carta geoidrologica: piena ottobre 2000
- Tav. 3/d Carta geoidrologica: fasce di esondazione calcolate con TR = 80% 200, 200 e 500 + posizione fasce PAI/PSFF e traccia sezioni
- Tav. 4 Carta riassuntiva delle indagini geotecniche
- Tav. 5 Carta delle pendenze
- Tav. 6 Carta geomorfologica e dei dissesti
- Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica (base CTR)
- Tav. 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica (base catastale)
- Tav. 9 Carta dei punti di ripresa fotografici
- Tav. 10 Carta delle variazioni d'alveo del Fiume Dora Riparia
- Tav. 11 Carta dell'ubicazione delle opere idrauliche principali
- Tav. 12 Carta del nodo idraulico della Stazione F.S.
- Tav. 13 Progetto esecutivo di difesa idraulica (elaborato del "Progetto opere annesse AutoFrejus" – anno 1989, modif.)

<sup>6.</sup> Gli elaborati (A<sub>2</sub>) "Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico – Norme di Attuazione", (A<sub>3</sub>) "Schede di approfondimento (Aree di completamento e nuovo impianto)" e Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica (base CTR)" sono da ritenersi prescrittivi ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi dal presente P.R.G.C. sono da ritenersi prescrittivi ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi dal presente P.R.G.C..

<sup>7.</sup> Il PRG del Comune di Rosta si adegua alla D.C.R. 29 ottobre 1999 - n.563-13414 e s.m.i., (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114) con espresso riferimento ai criteri di adeguamento commerciale approvati dal Comune.

## **Art. 2 - Estensione e durata**

<sup>1.</sup> Il PRGC, come sopra articolato e definito, prende in considerazione a fini descrittivi e dispiega la sua efficacia a fini prescrittivi sull'intero territorio del Comune di Rosta ed ha validità decennale a partire dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Regionale.

## **Art. 3 - Suddivisione del territorio**

<sup>1.</sup> Ai fini del raggiungimento delle finalità e della definizione dei contenuti di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. 56/1977, il territorio considerato è ripartito in aree urbanistiche caratterizzate da differenti e specifiche suscettività di trasformazione, in relazione sia alle categorie di intervento previste sia alle destinazioni d'uso prevalenti.

<sup>2.</sup> Tali aree sono individuate negli elaborati del PRGC, in considerazione delle categorie principali di intervento richiamate dagli artt. 13 e 22 della L.R. 56/1977 da cui sono disciplinate, come segue:

- A di svolgimento delle attività agricole
- CM.I, CN, BI.I e AP di conservazione di immobili
- CM.II, CM.III, BI.II e BI.III di completamento edilizio
- NI di nuovo impianto insediativo

- RE di ristrutturazione edilizia
- RR di restauro e risanamento conservativo
- SA di salvaguardia architettonica, culturale e paesistico ambientale
- SG di installazione di servizi e attrezzature di interesse generale.

#### **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

<sup>1.</sup> Le destinazioni d'uso, indicate negli elaborati di piano, cui fanno riferimento le prescrizioni operative del PRGC per la disciplina delle attività ammesse o escluse nelle aree urbanistiche di cui al precedente art.3, sono le seguenti:

- *residenziale*, relativa all'attività abitativa in genere e alle funzioni private ad essa complementari, comprese le autorimesse per la sosta degli autoveicoli;
- *artigianale*, relativa ad attività di trasformazione di materie prime, di lavorazione di beni intermedi o di prestazioni di servizio alla persona praticate con meno di 10 addetti e in locali il cui volume non superi mc. 700, compresi gli usi complementari, o secondo quanto eventualmente prescritto nei successivi articoli relativi alle singole zone urbanistiche. Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- *produttiva*, relativa ad attività per lo svolgimento di processi di produzione industriale, comprese le funzioni direzionali integrate alla produzione, la ricerca tecnologica, i servizi d'impresa, il trattamento, lo stoccaggio, il trasporto e la commercializzazione dei beni prodotti ed inclusa la residenza per il titolare od il custode degli impianti. Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- *commerciale*, relativa alle attività di distribuzione di beni al dettaglio in sede fissa, all'ingrosso ed eventuale residenza per il titolare od il custode; le strutture di vendita per il commercio al dettaglio in sede fissa comprendono, ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., pubblici esercizi, artigianato e attività terziarie al servizio della persona. In relazione alle vigenti leggi di settore ed in particolare all'art. 5, comma 10 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in: esercizi di vicinato (fino a 150 mq), medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq) e grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq);
- *terziaria*, relativa ad attività di pubblico esercizio, di svolgimento delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, della ricettività alberghiera, della cultura e del tempo libero;
- *agricola*, relativa ad attività di utilizzazione dei suoli a fini agricoli, silvo-forestali, zootecnici e gli usi ad esse complementari, compresa la commercializzazione dei prodotti aziendali;
- per i *beni culturali*, relativa ad attività di fruizione pubblica di insediamenti, monumenti, manufatti od aree di particolare valore storico-artistico od ambientale;
- di *servizio pubblico*, relativa ad attività di erogazione di servizi sociali e per la collettività o di uso pubblico del territorio con impianti ed attrezzature di interesse comunale (ex art.21 della L.R. 56/1977), generale ( ex art.22 della L.R. 56/1977) o tecnologici (depuratori, discariche, pozzi di captazione delle acque, cabine di distribuzione energetica, cimiteri, ecc.).

#### **Art. 4 bis - Strutture distributive di commercio al dettaglio - adeguamento alla L.R. 28/99**

<sup>1.</sup> Ai sensi del D.Lgs 114/98 e della L.R. 28/99, il Comune di Rosta è dotato dei Criteri Commerciali approvati dal Comune, da applicare nel proprio territorio per il rilascio delle autorizzazioni commerciali relative alle medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali. Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale, la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati costituenti i Criteri Commerciali approvati e sue s.m.i., fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali, regionali, provinciali, ecc.).

<sup>2.</sup> In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- la tavola n. 2-3 sovrappone alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti riconosciuti dal Comune di Rosta con i propri Criteri Commerciali approvati;

- sono integralmente richiamate tutte le disposizioni contenute negli elaborati costituenti i Criteri Commerciali approvati ed in particolare:
  - gli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché i criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
  - la tabella della compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
  - il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali;

fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

<sup>3.</sup> Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, del D. Lgs. 114/98. Pur non individuando il P.R.G.C. parti del tessuto commerciale, singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali aventi valore storico e artistico, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, sono limitate a strutture di vendita "di vicinato".

<sup>4.</sup> La regolamentazione del carico scarico merci e del pagamento della sosta su suolo pubblico dovrà rispettare gli indirizzi di cui all'art. 26 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.. Le strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali devono dimostrare, nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Negli addensamenti commerciali tali spazi possono essere individuati anche sul suolo pubblico. Inoltre si richiamano le disposizioni di cui al comma 3bis, art. 26 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i..

**<sup>5.</sup> Per i pubblici esercizi e per le attività in genere equiparate alle attività commerciale dalla D.G.R. n° 85-13268 del 08/02/2010 ubicati nell'addensamento A1 e in localizzazioni commerciali urbane L1, il PRGC consente il reperimento dei parcheggi resi obbligatori dalle disposizioni regionali richiamate anche mediante la totale monetizzazione degli stessi, qualora:**

- **il privato ne faccia espressamente richiesta;**
- **la commissione edilizia valuti favorevolmente la richiesta in relazione allo stato della viabilità pubblica e dei parcheggi disponibili in prossimità dell'attività in progetto.**

## **Art. 5 - Indici e parametri urbanistico-edilizi**

<sup>1.</sup> Per la corretta interpretazione delle presenti NTA e delle relative tabelle si intendono acquisite le seguenti definizioni:

- *superficie territoriale* (ST) è la superficie delle aree urbanistiche attuabili mediante Strumento Urbanistico Esecutivo; essa è composta dalla superficie fondiaria, dalla superficie da destinare a strade pubbliche e dalla superficie da cedere per servizi;

- *superficie fondiaria* (SF) è la superficie del lotto o dei lotti di pertinenza dei fabbricati e suscettibile di trasformazione, al netto delle aree destinate alla viabilità pubblica e alle attrezzature ed agli impianti pubblici;

- *superficie utile* (SU) è la somma delle superfici dei piani di calpestio del fabbricato, o gruppi di fabbricati, comunque destinati, al lordo dei muri perimetrali d'ambito, compresi i piani totalmente o parzialmente interrati ed esclusi i sottotetti non praticabili, i balconi, i lastrici solari, i terrazzi, i portici aperti e simili;

- *indice di edificabilità territoriale* (IET) è il rapporto tra volume costruito o costruibile dei fabbricati e la superficie territoriale dell'area interessata e si esprime in mc/mq;

- *indice di edificabilità fondiaria* (IEF) è il rapporto tra volume costruito o costruibile dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mc/mq;

- *indice di utilizzazione territoriale* (IUT) è il rapporto tra la superficie utile costruita o costruibile dei fabbricati e la superficie territoriale dell'area interessata e si esprime in mq./mq. ;

- *indice di utilizzazione fondiaria* (IUF) è il rapporto tra la superficie utile costruita o costruibile dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mq./mq.;
- *superficie copribile* (SC) è il rapporto tra l'area della proiezione orizzontale sul suolo dei fabbricati o dei corpi di fabbrica considerati ai fini del calcolo del volume, compresa nel perimetro costituito dai loro muri di ambito di massimo ingombro, con esclusione di vasche e piscine esterne e sporgenze (balconi, cornicioni, gronde, pensiline a copertura degli accessi, ecc.) non superiori a m. 2.00 e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mq./mq.;
- *superficie impermeabilizzabile* (SI) è il rapporto tra la somma delle aree che possono essere rese impermeabili (comprendenti, oltre a quelle determinate ai fini del calcolo della superficie copribile, anche quelle pavimentate o lastricate con materiali che impediscono la naturale percolazione dell'acqua nel sottosuolo, nonché quelle definite dell'ingombro dei corpi di fabbrica interrati esterni al filo di fabbricazione dei fabbricati emergenti dal piano di campagna, con l'esclusione delle rampe e dei corselli di accesso ai parcheggi pertinenziali) e la superficie fondiaria di pertinenza e si esprime in mq./mq.
- *altezza massima* (H) è la differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali comunque utilizzabili più elevati dei fabbricati, compresi i sottotetto ed esclusi i volumi tecnici ammessi arretrati rispetto al filo di fabbricazione e si esprime in m.;
- *altezza della fronte* (Hf) è la differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota di intersezione della parete di facciata con la falda del tetto più elevata;
- *piani fuori terra* (P) è il numero dei piani di calpestio dei fabbricati aventi anche solo una parte del proprio perimetro ad una quota superiore a quella del terreno di pertinenza sistemato;
- *distanza* (D) è il distacco tra la posizione delle pareti perimetrali dei fabbricati e gli elementi di contorno presi in considerazione (altri fabbricati, cigli stradali, confini), misurato sulla retta orizzontale che unisce i punti più vicini della proiezione orizzontale del loro perimetro esterno con quella degli elementi considerati e si esprime in m.

#### **Art. 6 - Capacità edificatoria**

1. Si ottiene moltiplicando l'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria o territoriale per la superficie dell'area oggetto di intervento edilizio ed esprime il volume o la superficie utile potenzialmente realizzabili sull'area stessa.
2. Qualora l'area di intervento sia suddivisa tra aree urbanistiche aventi indici territoriali differenti, la capacità edificatoria complessiva è costituita dalla sommatoria delle capacità relative a ciascuna porzione dell'area di intervento.

#### **Art. 7 - Volume edilizio**

1. E' costituito dal volume complessivo dei solidi emergenti dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto di eventuali sbancamenti o riporti che dovranno essere precisati nel progetto e con questo approvati.
2. Il computo del volume edilizio deve essere eseguito con criteri geometrici e lo si considera fino all'intradosso della soletta di copertura dei locali; il volume dei sottotetti abitabili, ma caratterizzati da un'altezza netta interna superiore a m. 1.60 e comunque raggiungibile con una scala interna, è da computare al 50%; qualora il volume dei sottotetti, caratterizzati dalle dimensioni geometriche di cui in precedenza, sia accessibile mediante scala interna ma indicato come non abitabile, questo dovrà essere computato interamente.
3. In presenza altresì di sottotetti indicati come non abitabili e non raggiungibili da strutture fisse, è imposto un limite dimensionale al colmo di m. 3,00 misurato dall'intradosso dell'ultimo solaio esistente all'intradosso del colmo stesso.
4. Sono altresì compresi nel computo del volume i bassi fabbricati, le autorimesse e gli altri corpi di fabbrica isolati, coperti e chiusi su più del 50% del loro perimetro, comunque emergenti dal piano del terreno sistemato, ad esclusione di quelli realizzati in applicazione dell'art. 34, comma 4, i quali non saranno compresi nel computo del volume. Eventuali interventi volti alla sistemazione degli stessi dovranno rispettare quanto indicato all'art. 34, comma 4.

5. Dal computo vengono invece esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche (torri di scale, ascensori, camini, ecc.), i balconi, le logge, le scale aperte e i porticati. Il lato dell'edificio (zona interrata) prospiciente la rampa di accesso non viene calcolato nel volume dell'edificio.

## **Art. 8 - Interventi edilizi**

1. I tipi di intervento ammissibili nelle singole aree urbanistiche suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia fanno specifico riferimento alle definizioni dell'art. 13 della L.R.56/1977.

2. Tali interventi possono essere di:

- *manutenzione ordinaria (mo)*
- *manutenzione straordinaria (ms)*
- *restauro e risanamento conservativo (rr)*
- *ristrutturazione edilizia (re)*
- *ristrutturazione urbanistica (ru)*
- *completamento (cm)*
- *nuovo impianto (ni)*

3. Ad essi vanno aggiunti gli interventi di:

- *ristrutturazione leggera (rl)*, che consente esclusivamente di realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di abitabilità, di dimensioni analoghe a quelle esistenti, di modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico dei fabbricati con accorpamento o scorporo di unità immobiliari, di realizzare od integrare gli impianti tecnici ed i servizi igienico-sanitari, di introdurre nuovi collegamenti verticali che non compromettano la struttura dell'edificio, di recuperare sottotetti non utilizzati, senza innalzamento della copertura e di realizzare aperture e luci nelle falde (con finestre a filo tetto o lucernari), il tutto conservando i muri d'ambito, le caratteristiche delle coperture, la volumetria esistente, l'apparato decorativo e l'impianto strutturale originario;

- *ampliamento (am)*, che consente di realizzare opere aggiuntive funzionalmente e fisicamente connesse con impianti e fabbricati esistenti, purchè rientranti nei limiti massimi degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi o negli incrementi "una tantum" sempre ammessi, fissati dalle NTA per l'area urbanistica interessata.

4. Limitatamente all'area CN1 gli interventi ammessi secondo le indicazioni della scheda normativa, pur coerenti con le definizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77, assumono le seguenti specificazioni:

- *manutenzione ordinaria (mo)*: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, e precisamente:

- riparazione di serramenti, di gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne e serramenti interni;
- riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico-sanitari, di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali igienici e tecnologici e che non comportino modificazioni strutturali o planimetriche.

Tali opere sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, senza concessione od autorizzazione, a meno che si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originari, nel qual caso l'intervento è ammissibile alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

- *manutenzione straordinaria (ms)*: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non alterino la forma e la posizione delle strutture portanti e la pendenza e il tipo delle coperture, e precisamente:

- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferiate, pavimentazioni esterne, con materiali della stessa natura e forma di quelli originari;

- rifacimento di coperture, solai o svolte, senza modificazioni delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizioni e/o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti per la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno;
- posa delle recinzioni.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978. L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le operazioni di manutenzione straordinaria sono limitate ad opere interne.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne, parziali rispetto l'intero fabbricato, non potrà essere data l'autorizzazione per una sola unità immobiliare, ma l'intervento dovrà interessare l'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

- *restauro (rt)*: riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.

Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal D.M./75, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione, così come previsto dalle normative oggi vigenti. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia.

- *risanamento conservativo (rc)*: gli interventi di "risanamento conservativo", pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio.

Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità, adeguati alle necessità degli usi ammessi.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atri, logge, altane, ambienti voltati e con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- la modifica delle quote dei solai necessarie per ottenere le altezze di interpiano sufficienti all'ottenimento dell'abitabilità qualora non applicabili le deroghe premesse dalle normative igienico-edilizie vigenti;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Per quanto riguarda i vincoli di facciata valgono i disposti di cui alla scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A..

- ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1): tali interventi sono volti al recupero funzionale e strutturale dei fabbricati esistenti che pur eccedendo gli interventi ammessi con il restauro conservativo, garantiscono il mantenimento dell'originaria giacitura delle murature esterne dell'edificio, salvaguardando, se esistenti, aspetti documentari o compositivi di facciata.

In particolare rientrano in tale tipo di intervento:

- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;
- la modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e dimensionali degli edifici, con la possibilità di spostare la posizione delle scale allo scopo di un miglioramento degli alloggi;
- il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, anche a quote di calpestio diverse da quelle esistenti, senza modificare l'altezza degli edifici, le quote e le dimensioni delle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici;
- la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta e di colmo delle coperture, allo scopo di meglio inserire l'edificio nel contesto ambientale ed al fine di recuperare funzionalmente alla residenza il sottotetto. Tale operazione è consentita con un'escursione massima di 1.00 m., limitatamente agli edifici tra loro continui e che abbiano una differenza di colmo compresa nel precedente limite dimensionale. E' consentita inoltre, in ogni caso, la possibilità di raggiungere le quote interne di altezza dei locali stabilite dal D.M. 5/7/1975 per quegli edifici che presentino altezze interne inferiori;
- la possibilità di utilizzo dei volumi preesistenti a destinazione diversa da quella esistente, purché detti cambiamenti di destinazione siano compatibili con quelli previsti dal P.R.G.C.

Sarà possibile modificare la destinazione d'uso degli immobili o di loro parti, in origine non destinate alla residenza (fienili, magazzini, stalle, depositi, ecc.), sempre che non vi siano alterazioni della sagoma planivolumetrica.

Sarà possibile rendere abitabili i piani terreni, qualora si assicurino condizioni igieniche ottimali. In assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette, piccole attività artigianali, ecc.).

Si considera volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati.

Qualora i sottotetti siano rispondenti alle condizioni di abitabilità previste dal regolamento comunale di igiene possono essere adibiti ad abitazione purché siano illuminati e arieggiati.

La realizzazione di abbaini è consentita sulla base delle prescrizioni di cui alla scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A..

- ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti e sostituzione di elementi costitutivi (re.2): tali interventi sono da attuare su edifici privi di particolare valore artistico, il cui recupero funzionale richiede piccoli ampliamenti e/o sostituzione di elementi in quanto caratterizzati da un forte degrado o pericolanti.

In particolare rientrano in tale tipo di intervento:

- tutti quelli prescritti per la ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1);
- limitati ampliamenti delle superfici utili per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per la definizione di ampliamento si fa riferimento al punto 2.2. della C.P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/4/1984, sulla definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per questi interventi è consentita "una tantum" per ogni unità edilizia un incremento sino a un massimo del 20% della superficie utile esistente, garantendo comunque un minimo di 25 mq.

La distanza minima dei confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita nella scheda normativa dell'area CN1, art 23.10 delle presenti N.T.A.. Ove tale distanza sia inferiore o si intenda costruire sul confine, sia in aderenza a edifici preesistenti che in assenza di questi, occorre il consenso del confinante regolarmente registrato e trascritto. Gli ampliamenti potranno avvenire anche sul confine con una strada pubblica purché la nuova costruzione rispetti i fili di fabbricazione e le caratteristiche dell'edificio esistenti e di quelli circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai precedenti punti, possono essere autorizzati anche con singola concessione, interessando comunque, il fabbricato per intero.

- l'abbattimento della parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per l'alto grado di fatiscenza, sia strutturali che non;
- la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare in più o in meno l'altezza della linea di imposta e di colmo delle coperture, così come prescritto precedentemente per la ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1).

I materiali di finitura e copertura devono essere uguali o simili a quelli caratterizzanti il Centro Storico.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.

- sostituzione edilizia (se): comprende interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni previste nella precedente ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti e sostituzione di elementi costitutivi (re.2), accompagnata da contestuale riedificazione.

L'intervento di sostituzione edilizia riguarda fabbricati di recente edificazione, privi di valore documentario ed estranei per tipologia e materiali ai caratteri comuni al Centro Storico.

L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire sul sedime fondiario con obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- se l'edificio è isolato all'interno del lotto fondiario, la ricostruzione potrà avvenire all'interno dello stesso, rispettando le distanze dai confini e tra i fabbricati come specificato nella scheda normativa dell'area CN1, art. 23.10 delle presenti N.T.A.;
- se l'edificio ha una parte del perimetro a filo di spazio pubblico, tale perimetro dovrà essere mantenuto;
- se l'edificio è situato in corrispondenza di viabilità in progetto è consentita la ricostruzione dell'edificio a filo della nuova viabilità;
- il filo degli affacci su spazio privato potranno essere modificati, mantenendo comunque sempre l'allineamento con eventuali edifici confinanti.

Il cambiamento di destinazione d'uso è sempre ammesso compatibilmente alle destinazioni d'uso ammesse dalla scheda normativa dell'area CN1. I volumi destinati a parcheggi dovranno essere mantenuti, in alternativa dovranno essere reperiti in interrato nelle quantità minime prescritte dalla legislazione vigente o dall'esistente se superiore alla dotazione minima. Qualora il cambio di destinazione d'uso porti ad un aumento del carico urbanistico, l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso è subordinato al reperimento dell'eccedenza di standard.

Il progetto deve ricondursi all'utilizzo di materiali e tipologie architettoniche coerenti e compatibili con quelle caratterizzanti l'area del Centro Storico.

In attesa dell'attuazione dell'intervento di sostituzione edilizia, gli interventi ammessi si intendono limitati alla re.1, con esclusione del cambio di destinazione d'uso che comporti l'incremento del carico urbanistico.

- ampliamento edilizio (am): consente di realizzare opere aggiuntive funzionalmente e fisicamente connesse ai fabbricati esistenti, al fine di consentire la grossatura della manica del fabbricato esistente, al fine di rendere razionalmente sfruttabili i volumi.

Gli interventi si attuano esclusivamente sui fabbricati indicati sulla tavola di progetto n° 5 “Planimetria di Progetto del Centro Storico”, estesi alla minima unità edilizia riconosciuta nella predetta tavola e identificata da apposito numero.

L'ampliamento volumetrico ammissibile è definito come differenza tra il volume del fabbricato esistente e la volumetria necessaria per il raggiungimento di una manica di larghezza massima pari a m. 11,00, (schematizzate con apposita simbologia sulla Tav. 5), sempre nel rispetto del numero di piani fuori terra esistenti. L'ampliamento volumetrico come sopra calcolato, può anche essere utilizzato per l'ampliamento longitudinale della manica dell'unità edilizia riconosciuta, avuto il parere favorevole dei proprietari confinanti se l'ampliamento in progetto si colloca sul confine di proprietà.

In attesa dell'attuazione dell'intervento di ampliamento, sono sempre ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1).

Limitatamente all'utilizzazione dei sottotetti l'intervento di ampliamento edilizio consente la modifica della linea di imposta e di colmo della copertura con le condizioni stabilite per la ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1).

La distanza minima dei corpi dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita nella scheda normativa dell'area CN1 delle presenti N.T.A..

- completamento edilizio (co): riguarda interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici in lotti ancora liberi o ampliamenti di fabbricati preesistenti eccedenti quelli ammissibili con l'intervento di ampliamento edilizio (am).

L'intervento di completamento edilizio (co) è attuabile esclusivamente sui fabbricati contraddistinti con tale tipo di intervento e sulle aree per le quali è previsto il Piano di Recupero così come perimetrato sulla tavola di progetto n° 5 “Planimetria di Progetto del Centro Storico”. Gli interventi di completamento edilizio attuati sulle aree fondiari sono disciplinati dai parametri edilizi ed urbanistici prescritti per i singoli P.d.R. mentre quelli previsti sulle aree a servizi sono attuati con concessione diretta dei parametri contenuti al successivo art. 23.10, punto 14..

In attesa dell'attuazione dell'intervento di completamento, sono sempre ammessi gli interventi di cui alla ristrutturazione edilizia di volumi esistenti (re.1) di volumi esistenti.

## ATTUAZIONE DEL PRGC

### Art. 9 - Modalità e strumenti

<sup>1.</sup> Il PRGC si attua in forma diretta, cioè tramite autorizzazione o concessione degli interventi edilizi o in forma differita, subordinando gli stessi alla preventiva formazione ed all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

<sup>2.</sup> Gli strumenti urbanistici esecutivi utilizzabili sono:

- il *piano particolareggiato* (PP) di iniziativa pubblica;
- il *piano per l'edilizia economica e popolare* (PEEP) di iniziativa pubblica;
- il *piano di recupero* (PDR) di iniziativa pubblica o privata;
- il *piano per insediamenti produttivi* (PIP) di iniziativa pubblica;
- il *piano esecutivo convenzionato* (PEC) di libera iniziativa od obbligatorio;
- il *piano tecnico esecutivo* (PIE) di opere pubbliche di iniziativa pubblica;
- il programma di qualificazione urbana (PQU), ai sensi dell'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i..

<sup>3.</sup> Per i contenuti, gli elaborati e le modalità di formazione ed approvazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi valgono le prescrizioni degli artt. 38-47 della L.R. 56/1977, e l'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., cui le presenti NTA fanno riferimento integrale.

<sup>4.</sup> Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno introdurre modifiche alla destinazione, alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione senza costituire variante al PRGC, purché tali modifiche non comportino l'innalzamento degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi massimi o la riduzione della dotazione di aree per i servizi pubblici e non producano effetti all'esterno dell'area interessata. Eventuali modifiche al perimetro del SUE saranno assentibili ai sensi dell'art. 17, comma 8 della L.R. n 56/77, nell'ambito delle aree ad analoga destinazione previste dal PRGC.

Fatto salvo quanto definito dal 3° comma dell'art. 10 delle NTA in ordine ai trasferimenti di capacità edificatoria, gli strumenti urbanistici esecutivi in zone di completamento che ricomprendano aree libere esterne agli ambiti specificamente delimitati nelle tavole del PRGC dovranno garantire il rispetto dei parametri di densità territoriale e fondiaria previsti per le singole aree di intervento.

Se necessario i SUE potranno essere realizzati per subambiti, stabilendo una preventiva sequenza per l'attuazione, temporale e spaziale, anche mediante PTE delle opere pubbliche (art. 47 della LUR) finalizzato a definire l'attuazione delle principali infrastrutture.

<sup>5.</sup> Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione leggera, di ristrutturazione edilizia, di completamento e di ampliamento si attuano generalmente nella forma diretta.

<sup>6.</sup> Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto si attuano generalmente nella forma differita.

<sup>7.</sup> Nelle norme specifiche per ogni area urbanistica sono indicate le eccezioni a tali regole generali, fatta comunque salva per l'Amministrazione comunale la possibilità di individuare, anche dove non indicato dal PRGC, aree o porzioni di aree da assoggettare alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.R. 56/1977.

<sup>8.</sup> Nei casi previsti dal successivo art. 10 delle presenti NTA il rilascio della concessione, per gli interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia, di completamento e di ampliamento, è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente.

<sup>9.</sup> Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G.C. e ricadenti all'interno del perimetro del "Vincolo di tutela della zona di particolare interesse ambientale" ai sensi della L. 431/85 (così come sostituita ed abrogata dal D.lgs. 42/04), istituito con Decreto Ministeriale del 01/08/1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona intermorenica Aviglianese sita nei comuni di Rosta, Buttigliera Alta, Reano, Trana, Avigliana, Valgioie, Sant'Ambrogio, Chiusa S. Michele, Vaie e Coazze" saranno subordinati all'acquisizione dell'autorizzazione di carattere ambientale prevista dalle leggi sopracitate.

### Art 9 bis - Programmi di qualificazione urbana

<sup>1.</sup> I Programmi di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., sono strumenti aventi la finalità di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano.

<sup>2.</sup> Il Comune di Rosta intende promuovere direttamente i programmi di qualificazione urbana, in corrispondenza dell'addensamento A1 riconosciuto e dell'area circostante la stazione ferroviaria.

<sup>3.</sup> Ulteriori programmi di qualificazione urbana sono promossi dall'Amministrazione Comunale su proposta di associazioni di cittadini, anche all'uopo costituite, e attuati con l'impiego di risorse finanziarie pubbliche e private, anche attraverso società a capitale misto da costituire a tale scopo.

## **Art. 10 - Trasferimento di capacità edificatoria**

<sup>1.</sup> La capacità edificatoria di aree edificabili contigue può essere accorpata in una sola concessione edilizia purchè queste risultino ricomprese all'interno della medesima area urbanistica.

<sup>2.</sup> Il trasferimento della capacità edificatoria afferente aree edificabili appartenenti ad aree urbanistiche diverse o finalizzato ad interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto può avere luogo solo nella forma differita, ovvero previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. In questo caso il trasferimento di cubatura può anche riguardare lotti compresi in aree urbanistiche differenti.

<sup>3.</sup> Solo le aree per servizi ricomprese all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi possiedono capacità edificatoria da concentrare nelle aree fondiari definite in fase di predisposizione dei SUE. Le aree a servizi relative ai SUE dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o assoggettate ad uso pubblico secondo le indicazioni di legge) a seguito della stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, da effettuare anteriormente al rilascio della concessione edilizia nei casi di intervento diretto previsti al comma 7 del precedente art. 9.

## **Art. 11 - Servizi pubblici**

<sup>1.</sup> Il PRGC determina la dotazione minima e la localizzazione di aree per servizi pubblici, esistenti ed in progetto, da destinare alla realizzazione di attrezzature e di impianti pubblici e di uso pubblico, commisurata all'entità ed alla destinazione d'uso degli insediamenti cui è rivolta, nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/1977. Sono altresì computabili nella dotazione di standard le aree assoggettate ad uso pubblico nelle quantità di legge (art. 21, L.R. 56/77).

<sup>2.</sup> Il complesso delle attività classificabili come servizio pubblico di interesse comunale si distingue in:  
- aree a servizio di insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali (S);  
- aree per servizi non rientranti nelle categorie precedenti ma destinate ad impianti di carattere tecnologico quali depuratori, discariche, pozzi di captazione delle acque, cabine di distribuzione energetica, cimiteri, ecc.(T).

<sup>3.</sup> Eventuali scostamenti nella ripartizione delle aree per servizi a livello comunale fissata dal citato art. 21 della L.R. 56/1977 sono precisati nelle norme specifiche per ogni area urbanistica.

<sup>4.</sup> Nelle aree urbanistiche di completamento CM.III e di nuovo impianto NI a destinazione residenziale la cui dotazione e localizzazione di aree per servizi pubblici sia demandata alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo e per gli interventi di ampliamento e completamento in aree urbanistiche residenziali, il fabbisogno da soddisfare è calcolato nella misura di mq. 25 ogni mc. 200 di volumi da edificarsi.

<sup>5.</sup> E' facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la parziale monetizzazione degli standard da cedere contestualmente all'attuazione dei SUE nei soli casi in cui tali aree non risultino già localizzate nel Progetto di PRGC.

<sup>5 BIS.</sup> E' sempre consentito l'accesso veicolare, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata da area a servizio pubblico con essi confinanti, garantendo comunque la funzionalità dell'area a servizi stessa.

<sup>6.</sup> Nel sottosuolo dell'area a servizi S32 possono essere localizzati parcheggi privati pertinenziali.

7. L'area a servizi S12 dovrà avere superficie pari a mq 7.584 così come stabilito dagli elaborati allegati alla D.C.C. n° 39 del 4.8.1998, e la sua perimetrazione e conformazione dovranno essere conformi a quanto stabilito da detti elaborati. <sup>(1)</sup>

8. L'individuazione cartografica delle aree S49 e S50 è da considerarsi nulla poiché entrambe le aree sono ricomprese, anche quantitativamente e normativamente, nell'area S12. <sup>(2)</sup>

9. L'area a servizi S14 dovrà avere superficie pari a mq. 3.862 così come stabilito dagli elaborati allegati alla DCC n. 39 del 4.8.1998. A scelta dell'Amministrazione Comunale tale previsione potrà essere attuata sull'area interamente o solo in parte. Dovrà comunque essere individuata e reperita entro l'area la quantità corrispondente a parcheggi e verde nella misura stabilita all'art. 21 della LUR, pari a 25 mq per abitante previsto. Per quanto riguarda la restante superficie a servizi dovuta, essa potrà essere, mediante apposita convenzione, monetizzata oppure utilmente reperita in altra località che interessi all'A.C..

10. L'area a servizi è da considerarsi stralciata sia cartograficamente che normativamente e quantitativamente, e ricondotta all'uso agricolo. <sup>(3)</sup>

11. A seguito dell'adeguamento del PRGC alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., il fabbisogno delle aree per servizi e parcheggi relative alle attività normate dal D.Lsg. 114/98 (commercio al dettaglio in sede fissa) è calcolato sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Commerciali approvati dal Comune, in conformità all'art. 25 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i..

**12. L'area a servizi S147 si caratterizza quale area prioritaria per la localizzazione delle misure di compensazione ambientale degli interventi previsti dalla Variante Strutturale n. 6. Il progetto dell'ambito sarà attuato dai soggetti privati o pubblici, a seguito di precis e dovrà prevedere la rimozione delle strutture in cemento armato esistenti e il ripristino della superficie permeabile. Su parte dell'area dovrà essere prevista una zona a "prato fiorito", e una zona piantumata con essenze d'alto fusto.**

**13. Il progetto per la realizzazione dell'area a servizi a parcheggio S143 dovrà prevedere un'adeguata schermatura a verde tramite piantumazione ad alto fusto, nonché la piantumazione di individui arborei in prossimità degli stalli nel rapporto di 1 pianta ogni 4 posti auto. Non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29.02.2016 n. 23-2975. Per la superficie a parcheggio si prescrive l'utilizzo di sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile. L'area dovrà inoltre prevedere misure compensative, secondo quanto prescritto al successivo art. 38.**

**14. Sull'area a servizi S103 è localizzato il fabbricato esistente con funzione di magazzino comunale, per il quale sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto delle altezze massime previste per le aree urbanistiche limitrofe e fatto salvo il corretto inserimento paesaggistico del manufatto in caso di interventi di ampliamento o sostituzione edilizia.**

## Art. 12 - Servizi di interesse generale

1. Il PRGC individua aree per servizi pubblici di interesse generale (SG1 e 2) esistenti ed in progetto, così come previsti dall'art. 22 della L.R. 56/1977, in essi possono trovare sistemazione le seguenti attività:

- impianti sportivi;
- parchi urbani e aree attrezzate per il tempo libero.

2. Per essi valgono le disposizioni del successivo art. 13, comma 3.

---

<sup>1</sup> ( ) L'area a servizi S12 è stata modificata in cartografia come prescritto dalle presenti Norme.

<sup>2</sup> ( ) Le aree normative S49 e S50, indicate sulla Tavola 4.3 "Sviluppo del Piano", per un errore cartografico sono state nominate sulla Tavola 2 "Viabilità e servizi" rispettivamente S55 e S56. Poiché è stato richiesto lo stralcio delle aree S49 e S50 dal D.G.R. 5-955 del 2/10/2000, si è provveduto ad eliminare cartograficamente sulle rispettive tavole le aree a servizi sopracitate (S49 e S50, S55 e S56).

<sup>3</sup> ( ) L'area normative S40 è stata stralciata in cartografia come prescritto dal D.G.R. 5-955 del 2/10/2000 e dunque non risulta più individuabile sulla relativa tavola di Piano.

## **Art. 12 bis - Servizi privati di interesse collettivo**

1. Il PRGC individua aree per servizi privati di interesse collettivo già destinati ad attrezzature di carattere assistenziale, sanitaria e sociale.
2. Per esse valgono le disposizioni di cui al successivo art. 23.36 e non sono conteggiate come servizi ai fini della dotazione comunale richiesta dall'art. 21 della LR 56/77.

## **Art. 13 - Aree e volumi per i servizi pubblici o di uso pubblico**

1. Per le aree di cui ai precedenti artt. 11 e 12 è prescritta l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o, quanto meno, l'assoggettamento ad uso pubblico. Le stesse inoltre debbono essere libere da ogni vincolo o servitù a favore di privati ad eccezione di quelli strettamente necessari per consentire la fruibilità (accessibilità, OO.UU. 1, ecc) dei lotti edificabili indicati dal presente PRGC..
2. La loro acquisizione avviene attraverso procedimento espropriativo oppure tramite dismissione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale, disciplinata da convenzione qualora l'intervento si attui con SUE o con Concessione Convenzionata, art. 45, 5 comma L.R. 56/77.
3. I fabbricati destinati ad accogliere i servizi pubblici si considerano convenzionalmente privi di volumetria. Perché un servizio possa rientrare in tale classificazione deve soddisfare contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - insistere su aree di proprietà del Comune, della Provincia, dalla Regione o dello Stato;
  - svolgersi in un fabbricato di proprietà dei predetti enti;
  - essere gestito dai predetti enti.
4. Sono pure da considerarsi convenzionalmente privi di volumetria gli impianti tecnici dell'acquedotto, del gas, dei telefoni, dell'energia elettrica e di altri enti pubblici erogatori di servizi di interesse collettivo.

## **Art. 14 - Viabilità pubblica**

1. Le nuove strade o gli ampliamenti delle strade esistenti sono riportati nel PRGC, con indicazione delle sedi per lo scorrimento dei veicoli. Ai fini della determinazione delle carreggiate stradali si fa riferimento all'abaco delle sezioni tipo (allegato alle presenti NTA), da applicare secondo la classificazione riportata sull'elaborato grafico "Tavola n. 2-3, Territorio comunale e individuazione degli ambiti di insediamento commerciale"; in assenza di classificazione la sezione minima per le nuove strade o ampliamenti delle esistenti è fissato in m. 6,00.  
Il tracciato viario veicolare in progetto indicato in cartografia con apposita simbologia "Viabilità veicolare in progetto proposta da P.R.G.C., da definirsi in sede di S.U.E." potrà subire (all'interno del S.U.E.) variazione di tracciato, finalizzati comunque al raggiungimento degli obiettivi di pianificazione assegnati dal Piano, le quali dovranno essere verificate in sede di progettazione di S.U.E., senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., nel rispetto delle prescrizioni particolari dei singoli S.U.E..
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di rinunciare alla realizzazione di marciapiedi, laddove questa comporti la demolizione di fabbricati o di manufatti il cui indennizzo risulti eccessivamente oneroso.
3. In caso di costruzione o di ristrutturazione di edifici, l'Amministrazione comunale potrà richiedere, senza ricorrere alla predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi, fatta eccezione per l'area CN1, e senza che ciò costituisca variante al PRGC, la rettifica di percorsi viari tortuosi o l'ampliamento di strettoie, per una profondità non superiore a m. 5,00 dal filo di fabbricazione o dalla recinzione esistente, anche se tale rettifica non è indicata nel PRGC.
4. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto della viabilità il PRGC ha adottato la classificazione delle strade previste dall'art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, approvato con D.lgs 285/92, aggiornato con D.lgs 360/93 e s.m.i., nonché quella relativa alla determinazione del Centro Abitato. Entrambe le indicazioni sono puntualmente riportate sulla carta grafica di progetto (elab. Tav. 4.1/6 in scala 1:2000). Nel Centro Abitato, all'interno dell'area CN1, l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate dal Piano Particolareggiato vigente. Nella restante parte del Centro Abitato in assenza di specifica indicazione grafica nelle tav. 4.1/6 la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti

fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 6 m. Fuori dai Centri Abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a quelle indicate in cartografia (tav. 4.1/6). Fuori dai Centri Abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F, mentre all'interno dei Centri Abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale. In caso di realizzazione di nuovi tratti di recinzione paralleli e costeggianti le strade, qualora sui lotti immediatamente adiacenti siano già presenti delle recinzioni realizzate secondo allineamenti legittimamente concessionati è prescritta la costruzione a filo di queste ultime. Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art. 27 della LR 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali.

<sup>5.</sup> Eventuali precisazioni od integrazioni relative alle distanze dalle strade sono contenute nelle norme specifiche per ogni area urbanistica.

<sup>6.</sup> Nelle aree di nuovo impianto o di completamento, la viabilità a fondo cieco o di larghezza inferiore a mt 6,50 dovrà prevedere adeguati spazi di manovra e parcheggi.

<sup>7.</sup> L'allargamento di Strada Antica di Alpignano, previsto dall'area BI.III 231 all'area BI.I 209, dovrà prevedere oltre che la realizzazione della viabilità veicolare indicata in cartografia, anche la messa a dimora di un doppio filare di pioppi, il ripristino del canale irriguo attualmente esistente a margine della viabilità in oggetto e la realizzazione di una pista per il transito delle macchine agricole secondo quanto indicato nell'elaborato "Studio Agronomico e Forestale di supporto alla Variante Strutturale n. 2". Fermo restando l'obbligo di realizzazione della viabilità con la sezione prevista dagli elaborati di P.R.G.C. ed il ripristino del canale irriguo, la realizzazione del doppio filare e della pista è da verificare nel rispetto delle edificazioni preesistenti poste a sud di Strada Antica di Alpignano.

## **PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 15 - Zone di recupero**

<sup>1.</sup> Nelle aree urbanistiche, individuate come zone di recupero dalle schede normative, gli interventi consentiti, rivolti alla manutenzione, al recupero e all'eventuale trasformazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- le facciate degli edifici, verso via e verso spazi interni, dovranno uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici coevi ed essere coerenti con l'ambiente circostante;
- i materiali di finitura dovranno essere quelli della tradizione, con esclusione assoluta di rivestimenti lignei, resino plastici, in klincher, in mattoni a vista, ecc.; le facciate saranno finite con intonaco civile in colori tipici alla piemontese, senza cornici o decorazioni di sorta, con eventuali zoccoli in pietra alti non più di cm. 50 da terra;
- le coperture saranno a falde (con esclusione di mansarde o tetti piani) con pendenza massima di 30 gradi, in coppi canali alla piemontese e gli eventuali lucernari non dovranno avere dimensioni superiori a m. 1,00 per 1,00; i cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma e spessore, uniformarsi a quelli tipici del luogo; in particolare il canale di gronda sarà in lamiera a vista, aggettante rispetto al cornicione, di sagoma tradizionale;
- i balconi dovranno avere una sporgenza massima di m. 1 e saranno in pietra o in soletta di cemento a vista con spessore massimo cm. 10 e con ringhiere in ferro a semplici linee verticali;
- i serramenti saranno esclusivamente in legno, con eventuali persiane a battente pure in legno, con esclusione di tapparelle avvolgibili, serramenti metallici o in plastica, ecc.; eventuali serramenti per negozi dovranno essere in legno e ferro (con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.); eventuali grate di protezione saranno in ferro e disegno semplice senza decorazioni;
- le recinzioni potranno essere realizzate o conservate solo verso le vie o verso le aree libere, in tal caso uniformandosi alle caratteristiche ambientali del tessuto edificato relativamente ai materiali di finitura e privilegiando le cortine a faccia piena in muratura; in particolare gli spazi liberi (verdi o cortili) esistenti non potranno essere divisi da alcuna recinzione, salvo rete metallica con siepe sempreverde,
- le aree verdi private esistenti non potranno essere modificate ed i relativi alberi ornamentali non potranno essere abbattuti, salvo in caso di pericolosità;
- le insegne, le scritte pubblicitarie, le targhe, ecc. dovranno essere autorizzate, su parere conforme della Commissione edilizia, ferma restando l'esclusione di ogni elemento di alterazione o di disturbo dell'ambiente.

<sup>2.</sup> Per le aree e gli immobili che non verranno assoggettati a PDR o che comunque non vi saranno ricompresi, si potranno attuare gli interventi edilizi consentiti nella modalità diretta.

### **Art. 16 - Usi agricoli**

<sup>1.</sup> Le aree urbanistiche A, individuate come agricole dalle schede normative, sono destinate allo svolgimento dell'attività agricola, agrituristica (con riferimento alla normativa di settore vigente nazionale e regionale – L. 730/85 , L.R. 38/95), nonchè alla vendita diretta dei beni derivanti dall'attività di coltivazione e prima trasformazione dei prodotti del proprio fondo ed è consentito realizzarvi esclusivamente i fabbricati per le abitazioni dei coltivatori e dei loro ospiti e per le attrezzature necessarie allo svolgimento di tale attività, quali:

- stalle, porcili, edifici per allevamento;
- silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, fienili, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre, locali per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti.

<sup>2.</sup> Le concessioni edilizie possono essere rilasciate, oltrechè nei casi a), b) e c) previsti dall'art. 25, comma 3, della L.R. 56/1977, anche agli affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e previo assenso dello stesso. Il rilascio della

concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione stessa.

<sup>3.</sup> Negli interventi non si applica l'IET, mentre l'edificabilità fondiaria è regolata dall'art. 25 della L.R. 56/1977. Gli indici si intendono riferiti alla coltura in atto o di progetto; gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione del relativo IEF sono verificati prima del rilascio della concessione.

<sup>4.</sup> Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente non può superare in ogni caso mc. 1.500 e va computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al precedente comma 1.

<sup>5.</sup> È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, salvo per i proprietari coltivatori non iscritti all'Albo degli imprenditori agricoli. Per le aziende che insistono su terreni nell'ambito di aree a destinazione agricola di Comuni limitrofi è consentito l'accorpamento dei volumi nei limiti sopraindicati.

<sup>6.</sup> Il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10 delle presenti NTA deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei Registri immobiliari, a favore di Comuni in cui insistono le aree da cui proviene il volume trasferito.

<sup>7.</sup> È ammesso il recepimento della capacità edificatoria afferente le aree SA di salvaguardia ambientale ed SG per servizi di interesse generale.

<sup>8.</sup> Tutte le aree la cui volumetria sia già stata utilizzata a fini edificatori sono sottoposte a vincolo *non edificandi* e devono essere segnalate in mappe catastali tenute in pubblica visione.

<sup>9.</sup> I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 25, commi 10 e 11, della L.R. 56/1977.

<sup>10.</sup> Nelle aree urbanistiche A, individuate come agricole dalle schede normative, è sempre consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 51, comma 1, punto 1), della L.R. 56/1977, al servizio dei fabbricati, residenziali e non, fatte salve le autorizzazioni degli organi superiori laddove la sussistenza di vincoli e limitazioni alla trasformazione dei suoli le rendano necessarie.

<sup>11.</sup> Le stalle, le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i depositi di rifiuti di nuovo impianto devono distare almeno :

- m. 150 dai serbatoi di acqua potabile;
- m. 100 dai fabbricati con destinazione d'uso non agricola di altra proprietà;
- m. 50 dalle abitazioni del proprietario o del conduttore dell'azienda.

<sup>12.</sup> Gli edifici presenti sul territorio agricolo e riconosciuti di interesse storico ambientale a giudizio della CIE saranno sottoposti alle norme prescrittive di tutela predisposte per il centro storico o per le aree aventi valore storico ambientale.

## **Art. 17 - Dotazioni dei fabbricati e tipologie delle coperture**

<sup>1.</sup> Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione, nelle aree urbanistiche aventi destinazione d'uso residenziale, devono assicurare una dotazione di parcheggi privati in superficie o interrati, al servizio dei singoli edifici, corrispondente a mq. 1 ogni mc.10 di fabbricato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/1989.

<sup>2.</sup> Le aree permeabili di pertinenza degli edifici ubicati in aree a destinazione d'uso residenziale dovranno essere sistemate a verde per almeno il 50%. Eventuali scostamenti da tale prescrizione sono precisati nelle norme specifiche delle aree urbanistiche.

<sup>3.</sup> Le aree permeabili di pertinenza degli edifici ubicati in aree individuate dal P.R.G.C. a destinazione d'uso produttiva, artigianale, terziaria e commerciale dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto per almeno il 20% della loro estensione (fatto comunque salvo quanto già prescritto da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica), con una superficie minima di mq. 200.

<sup>3 bis</sup> Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di completamento e di nuova costruzione nelle aree a prevalente destinazione produttiva, artigianale, terziaria e commerciale devono assicurare una dotazione di parcheggi privati in superficie o interrati (ove questo sia ammesso) secondo le seguenti quantità:

- attività terziarie e commerciali: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
- attività produttive e artigianali:
  - con altezza di interpiano inferiore a 4,5 m: come per attività terziarie e commerciali;

- con altezza interpiano superiore a 4,5 m: un posto auto per ogni addetto insediato, valutando ogni addetto pari a 50 mq di Sul dell'intervento.
- 4. Il sistema di deflusso delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili deve prevedere l'interposizione di una vasca di prima pioggia della capacità di 1000 litri.
- 5. Al fine di garantire un'omogeneità tra le tipologie abitative esistenti e quelle in progetto si impone la copertura a falde; è comunque possibile realizzare parte della copertura piana purché la superficie di quest'ultima non superi il 30 % della superficie in pianta del fabbricato.

#### **Art. 18 - Strade e passaggi privati**

1. La realizzazione di strade su sedime di proprietà privata; che hanno inizio e termine in una strada pubblica e sono gravate di servitù di pubblico transito, nonché di passaggi su sedime di proprietà privata, ad esclusivo servizio di lotti, edificati e non, è consentita solo con ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, che ne determineranno anche la loro sezione.
2. I passaggi privati a fondo cieco devono sempre terminare con una piazzola nella quale possa iscriversi un cerchio del diametro rispettivamente di m. 14.00 nelle aree urbanistiche a destinazione produttiva.
3. Le strade private gravate di servitù di pubblico transito possono essere dismesse al Comune solo se dotate delle attrezzature tecniche essenziali (illuminazione, canalizzazioni per la raccolta di acque piovane, marciapiedi e pavimentazioni), ma in ogni caso ciò non attribuisce loro una capacità edificatoria trasferibile ai sensi dell'art. 10, comma 4, delle presenti NTA.
4. E' ammessa la chiusura verso la viabilità pubblica dei passaggi privati, purché gli eventuali sbarramenti siano arretrati di almeno m. 5.00 dal ciglio stradale.
5. Gli accessi alle proprietà private, protetti da cancelli o portoni di chiusura di passi carrabili, potranno non osservare l'arretramento di cui al comma precedente, qualora siano dotati di comando di apertura a distanza delle loro protezioni. Tali accessi, ove possibile, dovranno essere realizzati con sezione minima di m. 4,00 e risultare pianeggianti per una profondità minima di m. 5,00 all'interno della proprietà a partire dalla recinzione.
6. La superficie delle rampe di accesso alle autorimesse realizzate con sezione minima di m. 5,00 potranno essere conteggiate al 50% per il calcolo della superficie a parcheggio pertinenziale.

#### **Art. 19 - Recinzioni e muri contro terra e/o di sostegno**

1. Nelle aree a destinazione d'uso residenziale le recinzioni possono avere una base muraria di appoggio non eccedente l'altezza massima di cm. 50 dal piano di campagna, comunque misurata e al netto di eventuali riporti, con soprastante struttura metallica o lignea a giorno, per un'altezza totale massima di m. 2.00.
2. Nelle aree a destinazione d'uso produttiva le recinzioni possono avere una base muraria di appoggio non eccedente l'altezza massima di m. 1.00 dal piano di campagna misurata come sopra, con soprastante struttura metallica o lignea a giorno, per un'altezza totale massima di m. 2,50. Sono consentite, per i lati non prospicienti spazi pubblici, strutture traforate prefabbricate o strutture chiuse.
3. Nelle aree a destinazione agricola di protezione ambientale è vietato ogni tipo di recinzione; sono consentite solo le protezioni provvisorie ad uso agricolo formate con staccionate lignee o con paletti in legno e fili di ferro orizzontali o da siepi vive, di altezza non superiore a m. 1,00.
4. Nelle aree a destinazione agricola A e agricola di salvaguardia ambientale SA i lotti edificati con relative superfici pertinenziali potranno essere delimitati da recinzioni, aventi caratteristiche analoghe a quelle delle aree residenziali, distanziate almeno di m. 1.00 dai confini dei terreni sui quali si praticano le coltivazioni, salvo diverse intese con il proprietario confinante da documentare nella domanda di concessione.
5. Per gli usi agricoli, sono consentite solamente le protezioni provvisorie ad uso agricolo formate con staccionate lignee o con paletti in legno e fili di ferro orizzontali o da siepi vive, di altezza non superiore a m. 1.00.
6. All'interno del territorio Comunale i muri contro terra e/o di sostegno sono ammessi purché la loro altezza massima non superi i 2 m; è ammesso superare dislivelli maggiori mediante la realizzazione di muri contro terra e/o di sostegno a gradoni dove ogni parete verticale (non superiore a 2 m) risulti arretrata rispetto

alla precedente di almeno 2 m. Sui terrapieni posti tra le pareti si richiede la messa a dimora di essenze vegetali locali allo scopo di ridurre l'impatto visivo dell'opera di contenimento. Qualora la realizzazione di muri contro terra e/o di sostegno sia finalizzata esclusivamente a terrazzare lotti fondiari con pendenza media non inferiore al 15% si impone a valle il limite massimo di due terrazzamenti arretrando di m. 4,00 dal confine di proprietà il primo muro contro terra e/o di sostegno. I muri di sostegno delle rampe di accesso alle autorimesse potranno essere realizzati oltre i due metri di altezza senza l'obbligo del terrazzamento.

<sup>7.</sup> Nei lotti con forte pendenza che terminano sul confine, o in sua prossimità, con una scarpata che abbia altezza massima pari a m. 3,00, è ammessa la realizzazione di muri contro terra e/o di sostegno di pari altezza, anche sul confine, in deroga a quanto prescritto al precedente comma 6. Il muro contro terra potrà essere coronato da recinzione.

## **Art. 20 - Fasce di rispetto**

<sup>1.</sup> Le aree circostanti i caposaldi naturali o il perimetro delle installazioni di pubblico interesse sottoindicati costituiscono fasce poste a protezione degli stessi e sono inedificabili, per l'ampiezza misurata nelle tavole del PRGC o successivamente precisata nelle presenti NTA.

<sup>2.</sup> Il filo di fabbricazione degli edifici, definito dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le strutture verticali che emergono dal terreno (compresi gli oggetti sporgenti per più di m. 2.00), dovrà essere esterno a tali fasce.

<sup>3.</sup> Le fasce di protezione dei corsi d'acqua, in cui sono applicabili i disposti dell'art. 29, comma 3 della L.R. 56/1977, hanno profondità di:

- m. 100 dal ciglio superiore della sponda del fiume Dora Riparia.

~~- m. 25 dal ciglio superiore di bealere e di canali scoperti, ad eccezione della bealera di Rivoli per la quale si limita la profondità a 12,5 metri (secondo le prescrizioni della Relazione Geologica Generale, integrazioni e completamenti).~~

**Per i rimanenti corsi d'acqua della rete idrografica minore (Rio di Cascina Ponata, Rio di Buttigliera, Rio Chianale, canale di Rivoli e canale nella zona industriale), per i canali scolmatori esistenti e per quelli in progetto sono inoltre individuate fasce di rispetto di inedificabilità assoluta di 10 m da entrambi i cigli di sponda e di 5 m da entrambi i cigli di sponda per i tratti intubati nel centro abitato e per gli impluvi naturali.**

**Tali settori, ricadenti in classe di Pericolosità Geomorfológica IIIa, sono cartograficamente individuati sull'elaborato G.07.**

**Per gli ambiti ricadenti in classe IIIb4 compresi nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua non sono ammessi ampliamenti in pianta della sagoma degli edifici esistenti, né la realizzazione di edifici accessori (box, tettoie chiuse etc.).**

<sup>4.</sup> La fascia di rispetto della linea ferroviaria ha una profondità di m. 30.00 dalla più vicina rotaia e comunque le nuove costruzioni dovranno distare non meno di m. 10 dai confini della proprietà delle FF.SS.

<sup>5.</sup> La fascia di rispetto degli impianti di presa ed adduzione dell'acqua potabile ha profondità di m. 150 dalle installazioni di accumulo interrate di acqua di acquedotti pubblici e di m. 80 dai confini recintati dei pozzi di captazione delle acque, definiti cartograficamente con la sigla T2 nelle tavole di PRGC. Nell'area compresa fra il perimetro della fascia di rispetto sopra definita ed il limite dell'area di tutela fissata dal D.P.R. n. 48/14723 del 4 maggio 1992.

<sup>5bis.</sup> **Il P.R.G.C. individua sulle tavole di progetto (in scala 1:2000 e 1:5000) il pozzo ad uso idro-potabile "G41" presente sul proprio territorio e delimita, ai sensi del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R, le zone di tutela e di rispetto circoscritte dalle isocrone definite in applicazione delle normative vigenti ed approvate con Determina Dirigenziale della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio della Regione Piemonte n. 337 del 17/09/2018. All'interno di tali perimetri valgono le limitazioni di intervento previste dalle sopraindicata Determina, riportata nell'Allegato C delle presenti norme tecniche di attuazione, a cui si rimanda integralmente.**

<sup>6.</sup> La fascia di rispetto dei confini recintati degli impianti di depurazione dell'acqua di fogna, definiti cartograficamente con la sigla T1 nelle tavole di PRGC, ha una profondità di m. 100.

7. La fascia di rispetto della cinta cimiteriale, il cui impianto è definito cartograficamente con la sigla T3 nelle tavole di PRGC, ha una profondità di m. **200 150, con le riduzioni misurate nelle stesse tavole.**
8. Nelle fasce di rispetto sopra menzionate sono applicabili i disposti dell'art. 25, commi 5 e 13, della L.R. 56/1977.
9. Ai fini della tutela dagli infortuni, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.M. 28/1988 e del DP.R. 164/1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici: In relazione alla tensione delle linee la loro ampiezza, misurata a partire dalla proiezione a terra dei cavi, è pari a:
- m.6 da linee armate con traversa in piano o cimello e m.8 per linee con tre mensole sfalsate, per tensioni fino a 30 Kv;
  - m.15 per tensioni sino a 150 Kv;
  - m.20 per tensioni da 150 fino a 220 Kv;
  - m.30 - 40 per tensioni oltre 220 Kv.
10. In tali fasce le colture arboree ad alto fusto sono precluse e costruzioni, innovazioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto. Compete in ogni caso a chi intende edificare sui fondi attraversati dagli elettrodotti l'accertamento presso l'ENEL delle prescrizioni cui attenersi.
11. Nelle fasce di arretramento dai nastri stradali specificate dall'art.14 delle presenti NTA o riportate nelle tavole del PRGC, sono ammesse le opere previste dalla Circolare del Ministero LL. n.5980 del 30 dicembre 1970, con esclusione delle cabine di distribuzione elettrica, che potranno esservi collocate fino a filo recinzione solo all'interno delle aree urbanistiche a destinazione produttiva o terziaria- commerciale.
12. Per gli edifici rurali, residenziali e non, esistenti in tali fasce di rispetto, gli aumenti della preconstituita consistenza volumetrica, ove consentiti dalle presenti NTA, non dovranno essere superiori al 20% della stessa, e dovranno riguardare sistemazioni igieniche e tecniche ed incidere sul lato opposto all'affaccio su strada.

#### **Art. 21 - Opere interrato**

1. Le opere interrato (uso autorimesse, cantine, depositi, centrali termiche, ecc,) non vengono computate ai fini del calcolo dei volumi, se non per la parte del piano parzialmente interrato emergente dal terreno sistemato, fatta eccezione per l'eventuale rampa e/o zona di manovra/accesso alla parte interrato destinata ad accesso dei box qualora interessi un solo lato del fabbricato.
2. Esse devono formare unico corpo con l'edificio di cui sono pertinenza e non eccedere, in superficie esterna al perimetro dell'edificio, i 2/5 dell'area occupata dall'edificio stesso, fatte salve le rampe di accesso interrato alle autorimesse, e distare mt. 1,5 dai confini di proprietà.
3. Possono comunque essere costruiti locali per uso autorimesse, cantine e simili, separati dal corpo principale dell'edificio, purchè soddisfino tutte le seguenti condizioni:
- siano completamente interrati;
  - abbiano un solo lato visibile, cioè quello sul quale deve essere ricavato l'accesso; la sua altezza massima non deve superare m.2,60;
  - abbiano la copertura sormontata da uno strato di terra vegetale avente uno spessore minimo di cm.40;
  - rispettino le distanze stabilite per le fasce di arretramento stradale relative agli edifici fuori terra;
  - non eccedano in superficie, calcolata all'interno dei muri, la misura di mq.50;
  - rispettino la distanza minima di m.1,50 dal confine, salvo accordo con il confinante, redatto nei modi stabiliti per i fabbricati fuori terra.

#### **Art. 22 - Modifiche alla conformazione del suolo**

1. In tutte le aree urbanistiche, o parti di esse, sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, ogni trasformazione di cui all'art.7 della suddetta legge, compresi i casi di nuova edificazione, è condizionata al rilascio di autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, ad eccezione dei casi previsti dall'art.2, comma 3, della L.R.45/1989.
2. Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico soggiacciono alle prescrizioni dell'art. 56, comma 8, della L.R.56/1977.

3. I muri contro terra, ove di altezza superiore a m.2,00 devono essere costruiti a gradoni con ricavo di contenitori di terra vegetale adibiti a fioriera continua, distanziati tra di loro per un minimo di m.2,00.
4. E' fatto divieto di distruzione, di addossamento o eccessiva vicinanza di fabbricati od impianti, di sovrapposizione di strutture, di occultamento, di danneggiamento sia pur solo paesaggistico dei massi erratici rinvenibili nel territorio comunale, anche se non individuati cartograficamente nell'allegato n.7 del PRGC.
5. Al fine di un migliore inserimento degli interventi nell'ambiente circostante, gli eventuali riporti previsti in fase di progetto non potranno superare la quota di m. 1,00 rispetto al piano di campagna esistente, garantendo contemporaneamente il raccordo altimetrico con la quota del terreno dei lotti confinanti, misurato sul limite di proprietà. Unicamente per le zone con prevalente destinazione produttiva, ad eccezione per quelle improprie, sarà possibile effettuare riporti fino al raggiungimento della quota delle viabilità di accesso al lotto al di sotto della quale si trovano le reti di sottoservizi a cui allacciarsi. Si dovrà certificare la provenienza del materiale di riporto che dovrà essere, per quanto possibile, simile a quello esistente e con buone caratteristiche geomeccaniche; non potrà in alcun modo essere impiegato materiale proveniente da demolizioni o scarti di lavorazioni varie. Per tutto il periodo di riempimento è prevista la verifica dei materiali di riporto da parte di personale di provata esperienza, incaricato dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del proponente l'intervento. L'avvio delle attività di riempimento dovrà essere contestuale all'inizio dei lavori per la realizzazione dei fabbricati in progetto e la sistemazione delle aree oggetto di intervento e regolato da Permesso di Costruire Convenzionato o dalla Convenzione allegato al S.U.E. in tutti i casi in cui tale modalità di intervento è richiesta dal P.R.G.C..
6. I riporti potranno raggiungere l'altezza massima del muro controterra e/o di sostegno qualora siano inerenti alla realizzazione dei muri stessi, finalizzati esclusivamente a terrazzare lotti fondiari con pendenza media non inferiore al 15%.

## NORME SPECIFICHE DELLE AREE URBANISTICHE

### Art. 23 - Contenuti

1. Le aree urbanistiche in cui il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art. 3 del PRGC, sono disciplinate dalle schede normative di cui ai successivi articoli.
2. Tali schede sono contrassegnate da una simbologia di riferimento, composta da una sigla tratta tra le categorie principali di intervento previste dal suddetto art.3, che definisce il tipo di area e da una cifra aggiuntiva, che definisce il sottotipo in base agli indici ed alle prescrizioni particolari. La simbologia permette di individuare topograficamente l'area nelle tavole del PRGC.
3. Le schede contengono inoltre indicazioni e prescrizioni relative a :
  - caratteristiche dell'area;
  - modalità di attuazione, ai sensi dell'art.9 delle NTA;
  - tipi di intervento ammissibili, tra quelli riportati dall'art.8 delle NTA;
  - destinazioni d'uso ammissibili, tra quelle descritte all'art.4 delle NTA, con distinzione tra principale (che evidenzia la funzione prevalente) e secondaria, laddove sia riconosciuta la loro compatibilità localizzativa;
  - superfici disponibili, così come definite dall'art. 5 delle NTA, di cui viene riportata approssimativamente l'estensione;
  - indici e parametri urbanistico-edilizi, nonché altezze e distanze che si devono osservare nell'edificazione, secondo le definizioni del predetto art.5;
  - prescrizioni particolari riguardanti specificamente l'area; laddove presenti indicazioni riguardanti le superfici da dismettere a standard urbanistico, esse si intendono prescrittive e vincolanti. Per le aree urbanistiche CM.III e N.I si intendono prescrittive le quantità relative alle aree per servizi localizzati in cartografia di progetto e riportate nell'allegato B2 della "Relazione Illustrativa" del P.R.G.C..
4. Gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi, i tipi di intervento edilizio e gli strumenti urbanistici esecutivi utilizzabili sono individuati nelle schede con le sigle con cui sono contraddistinti negli articoli delle NTA sopraindicati.
5. Gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi riportati nelle schede normative definiscono i limiti massimi ammissibili relativamente ad edificabilità o utilizzazione territoriale e fondiaria, superficie copribile ed impermeabilizzabile ed altezze ed i limiti minimi ammissibili relativamente alle distanze. Si intende che queste ultime vanno misurate dai confini del lotto e dai fabbricati esterni al lotto.
6. Gli indici impiegati sono:
  - di edificabilità territoriale IET e fondiaria IEF, nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale in cui sono ammesse come attività secondarie artigianale di servizio alle residenze (attività con meno di 10 addetti, in locali il cui volume non superi 700 mc compresi gli usi complementari, e che risulti compatibile con la residenza, cioè non inquinante, nociva, pericolosa, molesta o generatrice di flussi di traffico eccessivi in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli), commerciale e terziaria;
  - di utilizzazione territoriale IUT e fondiaria IUF nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, artigianale, commerciale e terziaria.
7. Ogni intervento edilizio e di trasformazione del suolo dovrà rispettare le disposizioni di carattere geologico-tecnico espressamente indicate e prescritte nelle successive schede d'area, all'art. 36 delle presenti N.T.A. e nei seguenti documenti: **G07 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", A1 "Relazione Geologico-tecnica illustrativa (fasi 1 e 2 della Circ. 7/LAP)", A2 "Relazione Geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento e sulle opere pubbliche di particolare importanza (terza fase della Circ. 7/LAP)" Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica (base CTR)", (A<sub>2</sub>) "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.) ed in specifico (A<sub>3</sub>) "Schede di approfondimento (Aree di completamento e nuovo impianto)", con particolare attenzione per gli interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto.**

8. Ogni intervento edilizio e di trasformazione del suolo dovrà rispettare le disposizioni di carattere acustico espressamente indicate e prescritte nelle successive schede d'area, all'art. 37 delle presenti N.T.A. e negli elaborati costituenti il Piano di Zonizzazione Acustica.

#### Art. 23.1 – Area A1

<b>Caratteristiche</b>	Area agricola interstiziale non edificata, compresa tra la zona di sviluppo industriale a nord della S.S 25 e l'autostrada del Frejus, parzialmente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
<b>Modalità di attuazione</b>	diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rl, re, am, cm, ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> agricola <b>secondarie</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 23,626	<b>SF ha.</b> 23,295
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi 1	<b>IEF mc./mq.</b> vedi 1
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi 2	<b>Si mq./mq.</b> vedi 2
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,00	<b>P n.</b> 2
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m.</b> 7,00	<b>dagli edifici m.</b> 12,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.

<sup>2.</sup> La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

<sup>3.</sup> ~~L'area indicata nella cartografia di progetto come A1\* è un'area agricola che può costituire l'ambito di espansione del comparto produttivo. Per essa sono riconosciuti gli stessi diritti e modalità edificatorie previsti per le aree A1, da trasferirsi però in altre aree diverse da quelle contrassegnate come A1\*.~~

#### Art. 23.2 – Area A2

<b>Caratteristiche</b>	Area agricola interstiziale, compresa tra l'autostrada del Frejus e il corso della Dora Riparia, non edificata ma in parte occupata dagli impianti consortili di trattamento e depurazione delle acque reflue e parzialmente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
<b>Modalità di attuazione</b>	diretta differita con PTE di iniziativa pubblica per il servizio T1	
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rl, re, am, cm, ni con modalità diretta nell'area A2 con modalità diretta o differita per il servizio T1 vedi 7 e 8	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> agricola <b>secondarie</b> servizio di uso pubblico tecnologico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 23,689	<b>SF ha.</b> 21,731
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi 1	<b>IEF mc./mq.</b> vedi 1
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi 2	<b>Si mq./mq.</b> vedi 2
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,00	<b>P n.</b> 2
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m.</b> 7,00	<b>dagli edifici m.</b> 12,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.

2. La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

3. L'area comprende l'impianto industriale già esistente nel Consorzio CISVS per la depurazione delle acque reflue, annoverato nella prima classe dell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 12 febbraio 1972 aggiornante il T.U. della L. 1265/1934 ed individuato come servizio di uso pubblico di carattere tecnologico T1 begli elaborati del P.R.G.C.

4. Gli interventi di trasformazione o di ampliamento degli impianti suddetti sono demandati alla formazione di PTE di pubblica iniziativa, avente IUF mq/mq. 0,5, H m. 10 e P n. 2 come limiti massimi per i fabbricati.

5. Nelle aree del servizio T1 oltre alle opere manutentive possono essere effettuate nella forma diretta le modifiche interne necessarie per assicurare l'efficienza degli impianti e l'ampliamento dei fabbricati esistenti, di pertinenza degli impianti stessi, non superiore a mq. 500 di SU.

6. Le fasce di rispetto antinquinamento poste in adiacenza dei confini recintati del servizio T1 sono inedificabili, hanno l'IET dell'area agricola A2 ed in essa è trasferibile la loro capacità edificatoria. Devono essere asservite all'attività insalubre esistente ed essere piantumate con alberi di alto fusto ad essenze selezionate.

### Art. 23.3 – Area A3

<b>Caratteristiche</b>	Area agricola principale del Comune, prevalentemente compresa tra il <i>continuum</i> abitativo aderente alla provinciale Rosta-Rivoli e la parte occidentale del corso della Dora Riparia. Parzialmente arborata, è già interessata da insediamento di aziende agricole, di fabbricati residenziali impropriamente collocati e di servizi pubblici o di uso pubblico di carattere tecnologico.	
<b>Modalità di attuazione</b>	diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rl, re, am, cm, ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> agricola <b>secondarie</b> servizio pubblico o di uso pubblico tecnologico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 266,156	<b>SF ha.</b> 262,990
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi 2	<b>IEF mc./mq.</b> vedi 2
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi 3	<b>Si mq./mq.</b> vedi 3
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,00	<b>P n.</b> 2
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m.</b> 7,00	<b>dagli edifici m.</b> 12,00

### Prescrizioni particolari

1. L'area è destinata a ospitare principalmente gli insediamenti agricoli che rispondono ai requisiti di cui all'art. 12 della L. 153/1975, mediante la realizzazione delle opere ricomprese alla lettera a) dell'art. 9 della L. 10/1977.

2. L'edificabilità è regolata dall'art. 16, commi 3 e 4 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso quanto fissato dallo stesso.

3. La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 500 e quella impermeabilizzabile mq. 600, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

4. L'area comprende gli impianti T2 di captazione dell'acqua potabile, T3 del cimitero e T4 di decompressione del metano, individuati come servizi pubblici o di uso pubblico di carattere tecnologico negli elaborati del PRGC.

5. Gli edifici a destinazione d'uso residenziale, produttiva, artigianale o comunque impropria o in contrasto rispetto a quella principale dell'area urbanistica A3 possono essere sottoposti solo ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione leggera, compreso il recupero ad uso abitativo dei

sottotetti e la realizzazione delle opere interrato previste dall'art. 21 delle NTA. Sono comunque sempre consentite le trasformazioni ad uso agricolo.

6. Per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale è consentito, *una tantum*, un ampliamento massimo del 20% del loro volume originario, se inferiore a mc. 1.000 e purchè la SU addizionale non sia superiore a mq. 30.

7. 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 A3 o in altre aree a destinazione agricola, per gli edifici di cui al precedente comma 1.

8. (stralciato)

9. Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.~~

10. Il fabbricato facente parte del podere Baraccone dell'Ordine Mauriziano, che insiste sulla particella 23 del foglio di mappa n. 1, potrà essere oggetto, oltrechè di manutenzione e ristrutturazione, anche di demolizione e ricostruzione, ove necessario, ma con un'edificabilità non superiore alla volumetria esistente e nel rispetto delle fasce di arretramento dalla S.S. 25 fissate dal PRGC stesso. Vi saranno ammesse solo le destinazioni agricole ed agrituristiche, già esplicitate all'interno delle previsioni di cui all'art. 16 del NTA.

11. 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:

- su terreni di pendenza superiore al 20% mostrare linea di spicco 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.

### Art. 23.3.I - Area AP

<b>Caratteristiche</b>	Aree collocate in ambito agricolo A3 e interessate da insediamenti di edifici a carattere produttivo o artigianale.
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta Permesso convenzionato
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rr, rl con modalità diretta re, am con permesso convenzionato
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> produttiva <b>secondarie</b> artigianale

<b>Superfici</b>	<b>ST ha. -</b>	<b>SF ha. 0,48</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IUT mq./mq. -</b>	<b>IUF mq./mq. vedi 1</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. vedi 1</b>	<b>Si mq./mq. -</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,00</b>	<b>P n. 2</b>
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

### Prescrizioni particolari

1. Sono confermati gli indici fondiari e rapporti di copertura esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 2. Per gli edifici eseguiti con concessione o permesso di costruire non successivamente annullata e non in contrasto di essa, che non siano nocivi o molesti, possono essere concessi una tantum ampliamenti in misura non superiore al 10% della superficie utile.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, attuabili con permesso convenzionato, si prescrive la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per parcheggi pubblici nella misura del 5% della superficie fondiaria, e la dismissione del sedime viario in progetto.
3. Si prevede il mantenimento delle attività e degli usi in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 2, compresa la residenza, premettendone la modifica a seguito di comprovate esigenze legate all'attività insediata, nel rispetto di quanto prescritto al precedente punto 1.
4. In ogni caso è consentito l'utilizzo e la ristrutturazione degli edifici esistenti al fine di ospitare:
  - attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli o associati, in conformità a quanto richiesto dall'art. 25 (comma 2° lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
  - attrezzature e infrastrutture al servizio della attività agricola (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli).
5. E' consentito inoltre l'uso residenziale, limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia degli impianti, nelle quantità previste dalla zona B.I.I.
6. Non è consentito l'insediamento di industrie insalubri di prima classe ricadenti all'interno dell'elenco di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Decreto del Ministero della Sanità del 03/09/94) salvo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale.

### Art. 23.4 – Area A4

<b>Caratteristiche</b>	Area agricola di contenimento occidentale del centro abitato del Comune, compresa tra la linea ferroviaria, i versanti boscati della Collina Morenica ed il Comune di Buttigliera. E' ineditata, parzialmente arborata ed interessata dalla costruzione della nuova strada provinciale di collegamento con la S.S. 25.	
<b>Modalità di attuazione</b>	diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rl, re, am, cm, ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> agricola <b>secondarie</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 68,00</b>	<b>SF ha. 65,97</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. vedi 1</b>	<b>IEF mc./mq. vedi 1</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. vedi 2</b>	<b>Si mq./mq. vedi 2</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,00</b>	<b>P n. 2</b>
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m. 7,00</b>	<b>dagli edifici m. 12,00</b>

### Prescrizioni particolari

1. L'edificabilità è regolata dall'art. 16, comma 3 delle presenti NTA. Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare in ogni caso mc. 1.000.

2. La superficie copribile dalle abitazioni rurali non può superare complessivamente mq. 300 e quella impermeabilizzabile mq. 500, ma nel computo non vanno conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al comma 1 dell'art. 16 delle NTA.

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 spiccatto 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 (A<sub>2</sub>) "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

<b>Caratteristiche</b>	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.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rr, rl, re, am <sup>1</sup>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> residenziale <b>secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. -</b>	<b>SF ha. 58,6 59,3 59,2</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. -</b>	<b>IEF mc./mq. 0,8; 0,65; 0,10<sup>2</sup></b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,25; 0,20; 0,10<sup>2</sup></b>	<b>Si mq./mq. 0,50; 0,4; 0,2<sup>2</sup></b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 8,5; 7,5; 7<sup>3</sup></b>	<b>P n. -</b>
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m. 6,00; 7,00<sup>4</sup></b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

## Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> 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. Non sono ammessi ampliamenti "una tantum" o incrementi di 30 mq per ogni unità immobiliare per gli edifici delle aree 6bis, 6ter, 6quater, 11bis, 36bis.

<sup>2.</sup> **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\*, 6quinqes, 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; **131; 132; 133** NOTA: (\*) IEF = esistente nello stato di fatto per le aree urbanistiche N° 6bis, 6ter, 6quater, 11bis, 36bis;

**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; **138**

**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;

<sup>3.</sup> **H = 8,5 m e distanza dai confini = 6 m** per le aree urbanistiche N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis<sup>^</sup>, 6ter<sup>^</sup>, 6quater<sup>^</sup>, 6 quinqes, 7, 8, 9, 10, 11, 11bis<sup>^</sup>, 11ter, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 36bis<sup>^</sup>, 37, 38; 39; 40; 44, 45, 46, 65; 125; 128; 129; NOTA (<sup>^</sup>) **H = esistente nello stato di fatto e distanza dai confini = 5,00 m** per le aree urbanistiche N° 6bis, 6ter, 6quater, 11bis, 36bis;

**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.

<sup>4.</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.~~

<sup>5.</sup> Nelle aree CM.I contraddistinte dai numeri 6bis, 6ter, 6quater, 11bis e 36bis, individuate con apposita simbologia nelle tavole 2-3, 4.3 e 4.4 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.

Sugli edifici delle aree 6bis, 6ter, 6quater, 11bis, 36bis sono ammessi gli interventi edilizi fino al risanamento conservativo e sono esclusi tutti gli altri tipi di intervento edilizio previsti dalle presenti Norme.

## Art. 23.6 - Area CM.II

<b>Caratteristiche</b>	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.
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta, Concessione convenzionata <sup>1</sup>
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rr, rl, re, cm, am

<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> residenziale	
	<b>secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> -	<b>SF ha.</b> <del>25,13</del> <b>245,19</b> <b>245,4</b> <b>245,5</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> -	<b>IEF mc./mq.</b> 0,8, 0,65; 0,10 <sup>1,2</sup> , <b>0,7</b> <sup>4bis</sup>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,25	<b>Si mq./mq.</b> 0,4
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,5	<b>P n.</b> -
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

### Prescrizioni particolari

1. La Concessione Convenzionata è una modalità di intervento consentita esclusivamente per gli interventi attuabili nelle aree urbanistiche 68, 80, 85, 95, al fine di favorire la contestuale dismissione gratuita di sedimi stradali importanti per la viabilità ed eventuali parcheggi di uso pubblico; in tale caso l'indice fondiario IEF sarà elevato a 0,9 mc/mq, da applicare sulle aree classificate dal PRGC come CM.II.
  2. **IEF = 0,80 mc/mq**, per l'area urbanistica N° 83, in quanto già oggetto della concessione edilizia n° 91/89;
  3. **IEF = 0,65 mc/mq**, per tutte le aree urbanistiche non puntualmente citate nelle note 2 e 4;
  4. **IEF = 0,10 mc/mq**, per le aree urbanistiche N° 107; 108.
- 4bis IEF = 0,70 mc/mq, per le aree urbanistiche n° 134 e 135.**
5. Per l'area 112 il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento ed ampliamento (con IEF = 0,65 mc/mq) su aree interessate da tracciati viari (nuovi o in ampliamento) verrà effettuato a seguito della dismissione gratuita dal sedime stradale indicato dal P.R.G.C. (posto all'interno della proprietà del richiedente), oltre al normale pagamento degli oneri di urbanizzazione in vigore.
  6. Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "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.~~
  7. **L'area CM.II 32 è sottoposta a permesso di costruire convenzionato. L'intervento dovrà riguardare l'intera area urbanistica, prevedendo la cessione di un'area a servizi lungo via Rivoli, di collegamento tra le aree a servizi esistenti S24 e S46 e con profondità minima pari a 16 m.**
  8. **Area urbanistica CM.II 100: fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi propri delle aree CM, in caso di ampliamenti planimetrici del fabbricato esistente o di nuove edificazioni comportanti aumento della SC sul lotto, l'intervento dovrà prevedere opere di compensazione ambientale che dovranno essere definite in sede di rilascio del titolo abilitativo.**

### Art. 23.7 - Area CM.III

<b>Caratteristiche</b>	Aree libere da edificazioni ma interclusi dalle aree edificate a seguito della recente espansione dell'abitato di Rosta che il PRGC classifica di completamento per la dotazione di urbanizzazioni e per la loro localizzazione all'interno del centro abitato. Il PRGC impone l'intervento mediante PEC limitatamente agli aspetti dimensionali delle aree in oggetto e per consentire la dismissione di aree per
------------------------	--

	servizi pubblici, funzionali anche agli edifici preesistenti. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con rare presenze di attività produttive, commerciali e terziarie.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Cm	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale	
	<b>Secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 7,28	<b>SF ha.</b> <del>6,72</del> <b>10,09 9,45</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,5, <b>0,3<sup>3</sup></b>	<b>IEF mc./mq.</b> -
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,25	<b>Si mq./mq.</b> 0,4
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,5	<b>P n.</b> -
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> La dismissione di standard o l'assoggettamento all'uso pubblico e da calcolarsi nella quantità prevista dall'art. 21 L.R. 56/77: 25 mq/ab.

<sup>2.</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "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.~~

<sup>3.</sup> **IET = 0,30 mc/mq, per l'area urbanistica n° 139.**

<sup>4.</sup> **Per l'area urbanistica n° 118 risulta ammissibile la monetizzazione delle aree a servizi dovute.**

<sup>5.</sup> **Le aree urbanistiche n° 137 - 139 - 140 dovranno prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale, secondo quanto prescritto al successivo art. 38.**

<sup>6.</sup> **Area urbanistica n° 137: in sede di convenzione verranno stabilite le dismissioni interne ed esterne al perimetro di SUE funzionali alla realizzazione del passaggio ciclopedonale individuato sulla cartografia di progetto di piano regolatore.**

### Art. 23.9 - Area CM5 (stralciato)

#### Art. 23.9.I - Area BI.I

<b>Caratteristiche</b>	Aree edificate in ambito consolidato con insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale, artigianale e terziaria.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta, Differita con S.U.E. <sup>2</sup>	
<b>Tipi di intervento</b>	mo, ms, rr, rl, re, am, cm	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> produttiva	
	<b>secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> -	<b>SF ha.</b> 32,17
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IUT mq./mq.</b> -	<b>IUF mq./mq.</b> 0,6 ; 1 <sup>1</sup>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,5	<b>Si mq./mq.</b> 0,8
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 12; 15 <sup>3</sup>	<b>P n.</b> vedi 3
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m.</b> 6,00 <sup>4</sup>	<b>dagli edifici m.</b> 10,00 <sup>4</sup>

## Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq si applica in caso di destinazioni d'uso produttiva e artigianale; l'indice di 1 mq/mq in caso di destinazione d'uso terziaria, commerciale e di pubblico servizio. Gli indici di utilizzazione fondiaria e la superficie coperta non potranno comunque superare quelli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 2 nel caso fossero superiori ai valori indicati, con riferimento all'area di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data. Per interventi di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso rispetto a quello in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2, si prescrive comunque il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e della superficie coperta massima ammesse per la presente area urbanistica BI.I.

<sup>2.</sup> In caso di interventi di completamento di aree a destinazione d'uso terziaria e commerciale o di cambio di destinazione d'uso da attività produttive e artigianali verso attività terziarie e commerciali, si prescrive l'assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo dell'area messa in gioco per realizzare l'intervento. Il cambio di destinazione d'uso da attività terziarie a commerciali dovrà essere effettuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato, il cambio da attività commerciale a terziaria con Permesso di Costruire.

<sup>3.</sup> Le altezze massime consentite sono 12 m. in caso di edifici produttivi e artigianale, 15 m. e 4 piani fuori terra in caso di edifici terziari, commerciali e di servizio pubblico.

<sup>4.</sup> Nel solo caso di edificio a destinazione terziaria e commerciale la distanza da altri fabbricati non dovrà essere inferiore all'altezza della facciata in progetto, con un minimo di m. 10. In ogni caso e per tutte le destinazioni d'uso ammesse nell'area BI.I è consentita l'edificazione in aderenza ai confini dei lotti, previo consenso del proprietario del lotto confinante.

<sup>5.</sup> Per attività produttive e artigianali nel caso di interventi di ampliamento e completamento edilizio, è richiesta la monetizzazione di aree per servizi pari al 15% per attività produttive e artigianali della superficie fondiaria generante l'edificabilità. Per attività terziarie e commerciali nel caso di cambi di destinazione d'uso o di interventi di ampliamento e completamento edilizio, è richiesto il reperimento o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pari all'85% della superficie utile aggiuntiva.

<sup>6.</sup> Per i lotti prospicienti la S.S. 25, in caso di reperimento delle superfici per servizi, nella quantità indicate al precedente punto 5, si prescrive la destinazione di tali aree a parcheggio e la loro collocazione, salvo comprovate esigenze distributive differenti, lungo la S.S. 25 stessa. Esse dovranno essere realizzate a quote altimetriche compatibili con il loro accesso dalla stessa S.S. 25, con immissioni ed uscita unicamente "in mano destra", previa separazione fisica dalle corsie di traffico veloce della S.S. 25.

<sup>7.</sup> In presenza di attività commerciali al dettaglio in sede fissa, le quantità da reperire a servizi pubblici e a parcheggio dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77 e all'art. 11, comma 11 della presenti N.T.A.

<sup>8.</sup> La compatibilità delle attività commerciali di vendita al dettaglio è riferita ai criteri commerciali e alla relativa individuazione dell'addensamento commerciale extraurbano A5, al di fuori del quale sono consentite solamente strutture di vendita di vicinato.

<sup>9.</sup> L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota pari al:

- 15% della superficie utile destinata effettivamente ad ogni attività avente una superficie utile non maggiore di 400 mq;
- 10% della superficie utile destinata effettivamente ad ogni attività avente una superficie utile superiore a 400 mq;

Un minimo di 80 mq per l'uso residenziale è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>10.</sup> Gli eventuali edifici residenziali che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G.C., conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del Progetto della Variante Strutturale n. 2. Su di essi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione leggera e ristrutturazione edilizia. In caso di

sostituzione edilizia, le destinazioni d'uso dovranno comunque risultare conformi con quelle previste per la presente zona urbanistica.

<sup>11.</sup> Il P.R.G.C. ammette attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 200 mq per ogni unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>12.</sup> Nel caso di destinazione d'uso produttiva e artigianale, si potranno destinare ad uffici, strettamente funzionali alla prevalente destinazione d'uso in atto o prevista, non più del 20% della superficie coperta massima relativa ai lotti su cui si è insediata l'attività in oggetto; oltre tale percentuale la destinazione d'uso dovrà classificarsi come terziaria. Tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>13.</sup> E' vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso, nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.

<sup>14.</sup> Nel rispetto della L. 122/89 è sempre possibile realizzare posti auto in superficie all'interno del lotto fondiario. Posti auto in struttura di pertinenza dell'attività insediata sono ammessi all'interno della sagoma del fabbricato o in edificio a se stante, il quale se adibito esclusivamente al parcheggio rientra nel computo della superficie utile massima del lotto, ma non nella superficie coperta massima.

<sup>15.</sup> Non è consentito l'insediamento di industrie insalubri di prima classe ricadenti all'interno dell'elenco di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Decreto del Ministero della Sanità del 03/09/94) salvo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale.

<sup>16.</sup> Ai sensi dell'art. 30 delle presente N.T.A. è consentita l'installazione, all'interno della presente zona urbanistica, di distributori di carburante. Inoltre è consentita la localizzazione di impianto di autolavaggio, nel rispetto della normativa vigente in materia.

<sup>17.</sup> Nell'area urbanistica BI.I 211, sulla quale è presente un'attività produttiva classificata come industria insalubre di prima classe ai sensi dell'elenco di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 03/09/1994 (deliberata in sede di Giunta Comunale con D.G.C. n° 41 del 09/02/89), è individuata una fascia di rispetto destinata alla realizzazione di opere di mitigazione naturali in merito all'emissione di sostanze di lavorazione inquinanti dal punto di vista olfattivo, da realizzare in base alle indicazioni tecniche che dovranno essere richieste ai competenti Enti territorialmente preposti.

<sup>18.</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.~~

**<sup>19.</sup> Per l'area BI.I 210 è prescritto il mantenimento della superficie a parcheggio privato esistente.**

#### Art. 23.9.II - Area BI.II

<b>Caratteristiche</b>	Aree inedificate in ambito consolidato produttivo, costituite da lotti interclusi di ridotte estensione superficiali, che il PRGC classifica di completamento edilizio attuabili con permesso convenzionato.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Permesso convenzionato, Differita con S.U.E. <sup>4</sup>	
<b>Tipi di intervento</b>	cm	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> produttiva <b>secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. -</b>	<b>SF ha. 4,74</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IUT mq./mq. 0,7 <sup>1</sup></b>	<b>IUF mq./mq. 0,6; 1 <sup>1</sup></b>

<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,5</b>	<b>Si mq./mq. 0,8</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 12; 15 <sup>2</sup></b>	<b>P n. vedi 2</b>
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m. 6,00 <sup>3</sup></b>	<b>dagli edifici m. 10,00 <sup>3</sup></b>

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq si applica in caso di destinazioni d'uso produttiva e artigianale; l'indice di 1 mq/mq in caso di destinazione d'uso terziaria, commerciale e di pubblico servizio. Se l'intervento viene attuato con predisposizione di Strumento Urbanistico esecutivo, si applica unicamente l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,7 mq/mq.

<sup>2.</sup> Le altezze massime consentite sono 12 m. in caso di edifici produttivi e artigianale, 15 m. e 4 piani fuori terra in caso di edifici terziari, commerciali e di servizio pubblico.

<sup>3.</sup> Nel solo caso di edificio a destinazione terziaria e commerciale la distanza da altri fabbricati non dovrà essere inferiore all'altezza della facciata in progetto, con un minimo di m. 10. In ogni caso e per tutte le destinazioni d'uso ammesse nell'area BI.II è consentita l'edificazione in aderenza ai confini dei lotti, previo consenso del proprietario del lotto confinante.

<sup>4.</sup> Gli interventi di completamento edilizio sono subordinati a permesso convenzionato al fine di reperire, mediante dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77. Si prescrive il reperimento di una quota pari al 15% del lotto oggetto di intervento in caso di destinazione d'uso produttiva o artigianale, e l'85% della superficie utile in caso di destinazione d'uso terziaria e commerciale. Per interventi a destinazione d'uso terziaria e commerciale e per cambi di destinazione d'uso verso attività terziarie e commerciali la cui superficie utile in progetto superi i 5.000 mq di superficie utile, si prescrive l'assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo.

<sup>5.</sup> In presenza di attività commerciali al dettaglio in sede fissa, le quantità da reperire a servizi pubblici e a parcheggio dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77 e all'art. 11, comma 11 della presenti N.T.A..

<sup>6.</sup> La compatibilità delle attività commerciali di vendita al dettaglio è riferita ai criteri commerciali e alla relativa individuazione dell'addensamento commerciale extraurbano A5, al di fuori del quale sono consentite solamente strutture di vendita di vicinato.

<sup>7.</sup> Le realizzazioni delle superfici a standard delle aree BI.II 222 e BI.II 226 dovranno essere coordinate, sia come destinazione d'uso che come disegno planimetrico, con le aree limitrofe già pubbliche o di uso pubblico: per l'area 222 si prescrive il coordinamento con le aree S90 e S91, per l'area 226 con l'area S105.

<sup>8.</sup> L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota pari al:

- 15% della superficie utile destinata effettivamente ad ogni attività avente una superficie utile non maggiore di 400 mq;
- 10% della superficie utile destinata effettivamente ad ogni attività avente una superficie utile superiore a 400 mq;

Un minimo di 80 mq per l'uso residenziale è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>9.</sup> Il P.R.G.C. ammette attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 200 mq per ogni unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>10.</sup> Nel caso di destinazione d'uso produttiva e artigianale, si potranno destinare ad uffici, strettamente funzionali alla prevalente destinazione d'uso in atto o prevista, non più del 20% della superficie coperta massima relativa ai lotti su cui si è insediata l'attività in oggetto; oltre tale percentuale la destinazione d'uso dovrà classificarsi come terziaria. Tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>11.</sup> E' vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso, nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.

- <sup>12.</sup> Nel rispetto della L. 122/89 è sempre possibile realizzare posti auto in superficie all'interno del lotto fondiario. Posti auto in struttura di pertinenza dell'attività insediata sono ammessi all'interno della sagoma del fabbricato o in edificio a se stante, il quale se adibito esclusivamente al parcheggio rientra nel computo della superficie utile massima del lotto, ma non nella superficie coperta massima.
- <sup>13.</sup> Non è consentito l'insediamento di industrie insalubri di prima classe ricadenti all'interno dell'elenco di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Decreto del Ministero della Sanità del 03/09/94) salvo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale.
- <sup>14.</sup> Ai sensi dell'art. 30 delle presente N.T.A. è consentita l'installazione, all'interno della presente zona urbanistica, di distributori di carburante. Inoltre è consentita la localizzazione di impianto di autolavaggio, nel rispetto della normativa vigente in materia.
- <sup>15.</sup> Nell'area urbanistica BI.II 223 è imposta una fascia di rispetto destinata alla realizzazione di opere di mitigazione naturali in merito all'emissione (da parte delle attività insediate nella confinante area BI.I 211) di sostanze di lavorazione inquinanti dal punto di vista olfattivo, da realizzare in base alle indicazioni tecniche che dovranno essere richieste ai competenti Enti territorialmente preposti, in coordinazione e congruenza con quella ricadente all'interno dell'area BI.I 221.
- <sup>16.</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "Schede di approfondimento (Aree di completamento e nuove 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. 23.9.III - Area BI.III

<b>Caratteristiche</b>	Aree inedificate in ambito consolidato produttivo, che il PRGC classifica di completamento edilizio attuabili con Strumento Urbanistico Esecutivo	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con S.U.E.	
<b>Tipi di intervento</b>	cm	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>principale</b> produttiva <sup>1</sup> <b>secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico <sup>1</sup>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 14,37	<b>SF ha.</b> 10,68
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IUT mq./mq.</b> 0,7	<b>IUF mq./mq.</b> -
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,5 <sup>2</sup>	<b>Si mq./mq.</b> 0,8
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 12; 15 <sup>3</sup>	<b>P n.</b> vedi 2
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m.</b> 6,00 <sup>4</sup>	<b>dagli edifici m.</b> 10,00 <sup>4</sup>

#### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> Nell'area BI.III 235 le destinazioni d'uso ammesse sono così ridefinite: principale artigianale; secondarie commerciale, terziaria e di servizio pubblico. Si esclude l'insediamento di attività produttive.

<sup>2.</sup> Il rapporto tra le destinazioni d'uso ammesse dovrà assicurare la presenza di non meno del 50% della superficie coperta ad attività produttive e artigianali rispetto alle quantità in progetto. Per l'area BI.III 235 è fatto obbligo di assegnare il 50% della superficie coperta in progetto ad attività artigianali, ed il restante 50% ad attività terziarie e commerciali. Per l'area BI.III 235, ogni singola attività artigianale, in deroga a quanto prescritto in merito all'art. 4 delle presenti N.T.A., non dovrà superare i 3.500 mc., compresi gli usi complementari.

3. Le altezze massime consentite sono 12 m. in caso di edifici produttivi e artigianale, 15 m. e 4 piani fuori terra in caso di edifici terziari, commerciali e di servizio pubblico. Per l'area urbanistica BI.III 235 l'altezza massima per gli edifici a destinazione artigianale non potrà superare i 7 metri.

4. Nel solo caso di edifici a destinazione terziaria e commerciale, la distanza da altri fabbricati non dovrà essere inferiore all'altezza della facciata in progetto, con un minimo di m. 10. In ogni caso e per tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle aree BI.III è consentita l'edificazione in aderenza ai confini dei lotti, previo consenso del proprietario del lotto confinante.

5. Le aree BI.III si attuano sempre mediante predisposizione di unico S.U.E. di iniziativa privata estesi all'intera superficie dell'area urbanistica individuata in cartografia. L'attuazione dell'area BI.III 235 può avvenire anche mediante iniziativa pubblica con la predisposizione di un Piano Particolareggiato. Per il periodo della validità del S.U.E., l'attività edificatoria può essere articolata e attuata con permessi di costruire. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77.

6. Gli interventi realizzati su lotti dovranno prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi secondo le quantità riportate nella successiva tabella A e riferite ai singoli S.U.E. cartograficamente individuati nelle tavole 4.1 e 4.2 "Sviluppo del Piano" di P.R.G.C.:

Tabella A: superfici per servizi		
S.U.E.	aree a servizi	superfici per servizi (mq)
BI.III 231	S75	1.135
	S77	2.726
totale BI.III 231		<b>3.861</b>
BI.III 232	S81	4.185
	S82	991
	S83	1.148
totale BI.III 232		<b>6.324</b>
BI.III 233	S88	1.263
	S89	522
totale BI.III 233		<b>1.785</b>
BI.III 235	S114	3.229
	S115	11.721
totale BI.III 235		<b>14.950</b>
BI.III 236	S118	1.001
	S120	2.933
	S122	972
totale BI.III 236		<b>4.906</b>

7. L'ubicazione delle aree per servizi come individuata in cartografia, fermo restando le quantità riportate nella precedente tabella A, potrà subire delle modifiche in fase di attuazione del S.U.E per comprovate necessità, mantenendo comunque un'ubicazione preferenziale delle aree a servizi lungo i tratti viari. Per l'area BI.III 235 è fatto obbligo di localizzare un'area a servizi di dimensioni non inferiori a 8000 mq in corrispondenza dell'area S115 e dismettere o assoggettare ad uso pubblico aree per servizi per una superficie non inferiore al 15% della superficie fondiaria destinata ad attività artigianali e all'85% della superficie utile in progetto destinata ad attività terziarie commerciali, indipendentemente da quanto indicato nelle tavole 4.1 e 4.2 "Sviluppo del Piano" di P.R.G.C., e dalle quantità riportate nella precedente tabella A.

8. In caso di destinazione d'uso terziaria o commerciale, il S.U.E. dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pari all'85% della superficie utile prevista,

indipendentemente da quanto indicato nelle tavole 4.1 e 4.2 “Sviluppo del Piano” di P.R.G.C., e dalle quantità riportate nella precedente tabella A.

<sup>9.</sup> Per i lotti prospicienti la S.S. 25, le aree a servizi reperate lungo la statale stessa dovranno essere destinate a parcheggio, realizzate a quote altimetriche compatibili con il loro accesso dalla stessa S.S. 25 e con immissioni ed uscita unicamente “in mano destra”, previa separazione fisica dalle corsie di traffico veloce della S.S. 25.

<sup>10.</sup> In presenza di attività commerciali al dettaglio in sede fissa, le quantità da reperire a servizi pubblici e a parcheggio dovranno rispettare quanto prescritto all’art. 21 della L.R. 56/77 e all’art. 11, comma 11 della presenti N.T.A..

<sup>11.</sup> Nel rispetto della L. 122/89 è sempre possibile realizzare posti auto in superficie all’interno del lotto fondiario. Posti auto in struttura di pertinenza dell’attività insediata sono ammessi all’interno della sagoma del fabbricato o in edificio a se stante, il quale se adibito esclusivamente al parcheggio rientra nel computo della superficie utile massima del lotto, ma non nella superficie coperta massima.

<sup>12.</sup> Non è consentito l’insediamento di industrie insalubri di prima classe ricadenti all’interno dell’elenco di cui all’art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Decreto del Ministero della Sanità del 03/09/94) salvo parere favorevole dell’Azienda Sanitaria Locale.

<sup>13.</sup> L’uso residenziale è consentito limitatamente all’abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota pari al 10% della superficie utile destinata effettivamente ad ogni attività produttiva avente una superficie utile minima pari a 1.000 mq. Un minimo di 80 mq per l’uso residenziale è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>14.</sup> Il P.R.G.C. ammette attività di vendita diretta dei beni prodotti dall’attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 200 mq per ogni unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>15.</sup> Nel caso di destinazione d’uso produttiva e artigianale, si potranno destinare ad uffici, strettamente funzionali alla prevalente destinazione d’uso in atto o prevista, non più del 20% della superficie coperta massima relativa ai lotti su cui si è insediata l’attività in oggetto; oltre tale percentuale la destinazione d’uso dovrà classificarsi come terziaria. Tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la presente zona urbanistica.

<sup>16.</sup> La compatibilità delle attività commerciali di vendita al dettaglio è riferita ai criteri commerciali e alla relativa individuazione dell’addensamento commerciale extraurbano A5, al di fuori del quale sono consentite solamente strutture di vendita di vicinato. In presenza di medie e grandi strutture commerciali, i S.U.E. predisposti per la realizzazione delle aree BI.III 235 e BI.III 236 dovranno dimostrare la coerenza tra le scelte progettuali in materia commerciale e quanto indicato nel Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) relativo all’addensamento A5.

<sup>17.</sup> E’ vietato il deposito di materiali a cielo libero, l’attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E’ ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all’attività in corso, nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.

<sup>18.</sup> Ai sensi dell’art. 30 delle presenti N.T.A. è consentita l’installazione, all’interno della presente zona urbanistica, di distributori di carburante. Inoltre è consentita la localizzazione di impianto di autolavaggio, nel rispetto della normativa vigente in materia.

<sup>19.</sup> Per l’area BI.III 235 le attività a destinazione artigianale dovranno localizzarsi nei lotti prospicienti la viabilità delimitante a nord la presente area urbanistica, mentre le attività terziarie e commerciali prevalentemente nei lotti prospicienti la S.S. n. 25, separati dalla viabilità proposta interna al perimetro del S.U.E.. Lungo tale viabilità dovranno essere piantumate essenze arboree ad alto fusto.

<sup>20.</sup> L’area BI.III 235 è interessata dal passaggio di un tratto di collettore consortile: per esso, in sede di S.U.E., sia che ricada su area privata che pubblica se ne dovrà accertare la collocazione, si dovrà garantire l’accessibilità per eventuali opere di manutenzione dell’ente gestore e si dovranno evitare interferenze con edificato.

<sup>21.</sup> Per gli S.U.E. ricadenti all’interno del “Vincolo di tutela della zone di particolare interesse ambientale” ai sensi della L. 431/85 (così come sostituita ed abrogata dal D.lgs. 42/04) si prescrive l’osservanza delle prescrizioni ad esso relative, nonché l’utilizzo di materiali, tipologie edilizie e sistemazioni delle superfici non edificate, con particolare attenzione per quelle prospicienti spazi pubblici, atti a realizzare sistemi

insediativi adeguatamente inseriti nel contesto ambientale circostante. In particolare, per i lotti fronteggianti spazi agricoli, dovranno piantumare filari arborei con utilizzo esclusivo di specie autoctone, secondo quanto indicato nell'elaborato "Studio Agronomico e Forestale di supporto alla Variante Strutturale n. 2".

22. In assenza di interventi attuabili con S.U.E. è possibile:

- realizzare recinzioni dei fondi (secondo quanto prescritto all'art. 19, comma 2 delle presenti N.T.A.);
- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

23. Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "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. 23.9 bis - Area CM6a**

<b>Caratteristiche</b>	Area industriale di completamento posta a nord della ferrovia ed attestata sulla via S. Antonio di Ranverso, parzialmente edificata con impianti a destinazione produttiva.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rl, re, am, cm con modalità dirette ni con modalità differite	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> produttiva <b>Secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 4,970	<b>SF ha.</b> 4,970
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mq./mq.</b> 0,50	<b>IEF mq./mq.</b> 0,50
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,50	<b>Si mq./mq.</b> -
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 12,00	<b>P n.</b> -
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### **Prescrizioni particolari**

<sup>1</sup> L'intervento di NI si attua con modalità differite qualora avvenga l'insediamento di attività produttive diverse da quelle esistenti alla data di adozione del progetto preliminare. In tal caso il SUE dovrà reperire in loco gli standard previsti dall'art. 21.

<sup>2</sup> Le destinazioni d'uso commerciali terziarie sono consentite limitatamente alla funzionalità delle attività produttive.

#### **Art. 23.9 ter - Area CM6b**

<b>Caratteristiche</b>	Area libera adiacente all'ambito edificato area CM.I, alla CM6a, sita a Nord della ferrovia collegata alla via Sant'Antonio di Ranverso.
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta

	Differita con Permesso di Costruire convenzionato	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rl, re, am, c, con modalità diretta; <sup>1</sup> Ni con modalità differita	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale:</b> terziaria di servizio alla persona.	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,0253	<b>SF ha.</b> -
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mq./mq.</b> 0,50	<b>IEF mq./mq.</b> -
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,50	<b>Si mq./mq.</b> -
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 12,00	<b>P n.</b> -
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

L'intervento della sopracitata scheda urbanistica si attua con procedura SUAP n. 13/19.

### **Prescrizioni particolari**

- <sup>1.</sup> Interventi finalizzati al mantenimento della funzionalità dell'edificio dopo la realizzazione.
- <sup>2.</sup> La convenzione dovrà prevedere l'attuazione di un intervento di compensazione al consumo del suolo per l'utilizzo della porzione di territorio ex S1 di mq 8.761. Tale compensazione sarà attuata con un la bonifica di una parte dell'area parco Giulio De Benedetti di mq 10.000. L'intervento sarà eseguito direttamente dalla proprietà proponente, o aventi causa, e consisterà nel contenimento/eradiazione delle specie esotiche invasive presenti nel parco, sostituendole con vegetazione climatica, evitando specie inserite negli elenchi Black List (come da elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100).
- <sup>3.</sup> Allegata scheda di verifica degli standard a dimostrazione della fattibilità dell'intervento.
- <sup>4.</sup> Si prescrive la realizzazione di una quinta arborea sul lato ovest del lotto a mitigazione del fabbricato produttivo esistente. Lungo la bealera di Rivoli, confine est , dovrà essere rispettato un arretramento di m. 4 dall'alveo del canale sia per la piantumazione di alberi ad alto fusto e siepi che per la realizzazione di recinzioni. Tale area rimarrà di proprietà e dovrà essere mantenuta a cura e spese della stessa.
- <sup>5.</sup> Nel caso in cui non venisse realizzato l'intervento oggetto di SUAP n. 13/19, le prescrizioni normative della presente scheda Art.23.9 ter – Area CM6b, non saranno attuabili, ma saranno valide le norme dell'art. Art.23.9 bis – Area CM6a.

## Allegato 2, Art.23.9 ter – Area CM6b

### Scheda di verifica degli standard a dimostrazione della fattibilità dell'intervento.

(la scheda di verifica è allegata a titolo dimostrativo e non vincolante)

#### Dati scheda normativa:

Superficie Territoriale area CM6b ha.	1,0253
IET mq./mq.	0,50
SC mq./mq.	0,50
Sup. massima copribile mq.	5126

#### Dati del progetto:

Sup. Coperta in progetto mq.	2140
SLP in progetto mq.	4180
Volume Totale in progetto mc.	13600

#### Verifica aree a parcheggio in progetto

##### (Legge 122/89):

Dotazione minima richiesta mq.	1360
Sup. a parcheggio in progetto mq.	1373

#### Verifica superficie da assoggettare ad uso pubblico:

Dotazione minima richiesta mq.	4180
Sup. da assoggettare ad uso pubblico prevista in progetto mq.	4190



## Art. 23.10 - Area CN1

<b>Caratteristiche</b>	Centro abitato originario con le sue propaggini insediative ottocentesche od immediatamente successive, a prevalente destinazione residenziale od accessoria alla residenza, individuato come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta Differita con uno o più PDR	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr, re.1, re.2 con modalità diretta se, am, co con modalità differita	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 9,87	<b>SF ha.</b> 8,20
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> --, vedi <sup>5</sup>	<b>IEF mc./mq.</b> --
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> --, vedi <sup>5</sup>	<b>Si mq./mq.</b> --, vedi <sup>5</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,5 + sottotetto o esistente se superiore, vedi <sup>5</sup> per PdR	<b>P n.</b> 2 o esistente se superiore, vedi <sup>5</sup> per PdR
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> art. 26, vedi <sup>7</sup> e <sup>8</sup>	<b>dagli edifici m.</b> art. 26, vedi <sup>5</sup>

### Prescrizioni particolari

#### 1. Riferimenti a dispositivi legislativi in merito alla tutela ambientale

All'interno dell'area CN.1, considerato ambito di carattere ambientale, il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- le aree e gli edifici riconducibili ai vincoli ai sensi dell'art. 2 della legge 490/99
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico ai sensi del punto 2, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77;
- la segnalazione dei percorsi definiti storici, con puntuale riferimento al tratto di via Corbiglia (riferimento all'allegato n° 7 "Complessi ed immobili di valore storico-artistico ed ambientale2" del P.R.G.C.).

Per il rilascio della concessione edilizia ad edifici compresi nelle categorie puntualmente individuate in cartografia valgono i disposti del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi della L. 490/99 o riconducibili ad esso, ai sensi dell'art. 2;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77.

Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto qualora ricomprendano aree, fabbricati e manufatti di cui alle precedenti lettere a) e b), valgono i disposti del comma 8°, dell'art. 40, della L.R. 56/77.

#### 2. Destinazioni d'uso

Il centro storico è adibito prevalentemente all'abitazione e alle attività di servizio ad essa correlate, alle attività commerciali, artigianali, terziarie e di servizio pubblico; vengono escluse attività che arrechino disturbo igienico, acustico, ecc.

I piani terreno potranno essere utilizzati per il servizio dell'abitazione (garages, cantine, centrali termiche, lavanderie, essiccatoi, ecc.) oppure per attività artigianali, commerciali, terziarie o di servizio pubblico, purché siano garantite le condizioni igienico sanitarie dal vigente RIE.

E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificato la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso.

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda all'art. 4bis delle presenti N.T.A..

I criteri e le modalità per il cambio delle destinazioni d'uso di fabbricati pertinenziali, e comunque sui bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie, nonché le eventuali limitazioni, sono descritte ai successivi punti 4 e 6.

I sottotetti degli edifici esistenti potranno sempre essere adibiti ad abitazione nel rispetto della L.R. 28/98, dei tipi di intervento (art. 8) e di quanto prescritto al successivo punto 9.

### 3. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 8 delle N.T.A., la tavola di piano regolatore (Tav. 5) indica puntualmente i tipi di intervento massimi consentiti per ogni edificio compreso nella zona CN1; di conseguenza risultano ordinariamente consentiti, anche gli interventi edilizi di cui all'elenco dell'art. 8, comma 4, che precedono quelle puntualmente indicate in cartografia. Nei casi sotto elencati si applicano le seguenti limitazioni agli interventi edilizi ammissibili:

- a) in presenza di destinazioni d'uso in contrasto con quelle specificate nella tabella e ed al precedente punto 2 (purché compatibili e non nocive alla residenza) sono ammessi i soli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria (mo, ms)
  - restauro (rt)
- b) sui fabbricati a cui è attribuito l'intervento edilizio massimo di:
  - ampliamento edilizio (am) e completamento edilizio (co): in assenza di ampliamento gli interventi edilizi ammessi sono limitati alla (re.1);
  - sostituzione edilizia (se): in assenza di sostituzione edilizia gli interventi edilizi ammessi sono limitati al (rc);
- c) sui fabbricati pertinenziali, e comunque sui bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie, si rimanda ai criteri ed alle procedure prescritte al successivo punto 6;
- d) in presenza di "vincoli storici, artistici e documentari" e di "elementi edilizi ricorrenti e di pregio" segnalati nella Tav. 5 del P.R.G.C., gli interventi edilizi effettuati sugli edifici segnalati dovranno garantire le finalità di salvaguardia previste dal PRGC ai successivi punti 7, 8 e 11.

### 4. Modalità di intervento e standard pubblici

L'attuazione del PRGC è demandata in via ordinaria alla autorizzazione o alla concessione edilizia diretta. Il ricorso a modalità attuative differite (PdR), è invece prescritto nei seguenti casi:

- a) per l'attuazione di interventi edilizi di sostituzione edilizia (se) e di completamento (co) su aree fondiarie: il PdR dovrà risultare esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio riconosciuto come unità minima edilizia; in tal caso si prescrive il reperimento in loco della quota a parcheggio pubblico relativa all'eventuale incremento di carico insediativo dovuta a cambi di destinazione d'uso, mentre la parte rimanente potrà essere monetizzata.  
Nel caso dei PdR indicati sulle tavole di Progetto, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PdR unitario esteso al perimetro cartografato, con il quale si impone il contestuale reperimento in loco delle aree a servizi e delle viabilità pubbliche indicate in cartografia di PRGC, nonché al rispetto dei parametri e valori contenuti nella tabella al successivo punto 5. Qualora gli standard previsti nella Tav. 5 risultassero inferiori alle quantità minime, la parte rimanente dovrà essere monetizzata;
- b) per l'attuazione degli interventi di ampliamento edilizio (am) puntualmente indicati sulla Tav. 5: in tal caso l'intervento destinato alla grossatura della manica dei fabbricati esistenti è subordinato all'approvazione di un PdR esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio riconosciuto come minima unità edilizia; al fine di facilitare gli interventi proposti, è prevista la monetizzazione di una quota di standard pari ad almeno 7,5 mq/ab calcolata sul solo incremento volumetrico realizzato;
- c) interventi su edifici pertinenziali e comunque, bassi fabbricati, travate e tettoie per attività edilizie eccedenti il risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, il terziario, il commercio: qualora si presentino le condizioni richiamate gli interventi sono subordinati a PdR esteso all'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento; si richiede la monetizzazione dell'intera quota di standard pubblici conseguenti all'incremento di carico insediativo dovuto al cambio di destinazione d'uso. La reale fattibilità del cambio di destinazione d'uso è subordinata al rispetto delle condizioni previste al successivo punto 6.

Gli interventi di completamento edilizio (co) su aree a servizi sono attuabili tramite concessione diretta nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto 14.

5. PdR: parametri urbanistici di intervento e finalità:

a) Gli strumenti urbanistici individuati cartograficamente dal P.R.G.C. si attuano in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:

Zona urb.	Sup. area	Vol. esistente	Increment. vol.	SC	Servizi disegnati	H	P n.	Si
--	m q	m c	m c	m q/m q	m q	m	--	m q/m q
<del>PdR/01</del>	<del>2.360</del>	<del>0</del>	<del>600 *</del>	<del>0,30 **</del>	<del>1.357</del>	<del>7,5 °</del>	<del>2 °°</del>	<del>0,35</del>
PdR/02	955	160	300 *	0,30 **	99	7,5 °	2 °°	0,35
PdR/03	1.376	0	600 *	0,20 **	433	7,5 °	2 °°	0,30
PdR/04	3.662	2.834	500 *	0,25 **	351	7,5 °	2 °°	0,35
PdR/05	2.840	917	900 *	0,20 **	<del>546</del>	7,5 °	2 °°	0,30
PdR/06	1.163	2.230 ^	<del>1.500 */*^</del>	0,40 **	290	7,5 °	2 °°	0,40

Zona urb.	Sup. area urb.	Sup. amp. piazza	Vol. da demolire	Vol. da costruire	Vol. da trasferire
--	mq	mc	mc	mc	mc
PdR/07	3.190	430 ⌘	1.713 ^	650 ***	1.063 ***

NOTE:

^ Il volume effettivo dei fabbricati esistenti dovrà essere dimostrato con opportuno rilievo strumentale;

\* L'incremento volumetrico attribuito ad ogni singolo PdR è il risultato del contributo alla capacità edificatoria di tutte le superfici ricomprese all'interno del perimetro del PdR e corrispondenti alla superficie territoriale;

\*^ Fermo restando quanto disposto alla precedente nota (\*), si precisa quanto segue:

1. L'incremento stabilito è da considerare massimo per un raggiungimento di volumetria complessiva dell'intervento stabilita e fissata in 3.730 mc;
2. L'incremento volumetrico ammesso, nel limite necessario al raggiungimento dei 3.730 mc, sarà destinato esclusivamente alle destinazioni d'uso "secondarie" previste nel presente articolo;

\*\* Il parametro edilizio è da applicare alle superfici fondiariae così come individuate nella Scheda quantitativa dei dati urbani B3 allegata alla Relazione Illustrativa:

° L'altezza massima va intesa pari a m. 7,5 più il sottotetto (1);

°° Il numero di piani massimo è di 2 più il sottotetto eventualmente abitabile;

- (1) - L'altezza del sottotetto, misurabile all'intradosso, è quanto ottenibile costruendo le due falde del tetto inclinate fino al massimo del 30° sulla larghezza di manica del fabbricato, partendo sui due lati da un'altezza massima di 50 cm.

\*\*\* Fermo restando il limite massimo della volumetria demolita, la quantità di volumetria ricostruita/trasferita potrà subire variazioni in sede di PdR nella misura massima del 10% della volumetria demolita.

⌘ In sede di PdR la superficie da dismettere potrà subire variazioni contenute nel 10%.

Prescrizioni particolari:

- ~~— PdR/01: — destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;~~
- ~~— reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica;~~
- ~~— possibile realizzazione, in corrispondenza dell'area a servizi attestata su via Rivoli, di un parcheggio seminterrato di carattere pertinenziale ai sensi della L. 122/90, art. 9, con accesso preferibilmente dalla stessa via Rivoli;~~
- ~~— sistemazione della superficie della copertura dei box auto pertinenziali a parcheggio assoggettato ad uso pubblico, con accesso da via Rivoli; la progettazione di tale spazio dovrà garantire l'accesso all'area fondiaria libera da mantenere a verde posta a sud;~~
- ~~— formazione di passaggio cielo pedonale e verde attrezzato;~~
- ~~— realizzazione di un unico edificio con accessibilità veicolare tramite le piste ciclo-pedonali;~~
- ~~— distanza tra fabbricati: m. 10,00 minima.~~

- PdR/02:
  - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
  - reperimento delle aree a servizi indicate cartograficamente al fine di realizzare aree a parcheggio, garantendo comunque l'accesso all'area fondiaria;
  - realizzazione del nuovo fabbricato a completamento di quello esistente, dando origine ad un unico corpo di fabbrica;
  - distanza tra fabbricati: mantenimento dell'esistente dal lato posto verso la chiesa della Madonna delle Grazie, m. 10,00 nelle altre direzioni;
- PdR/03:
  - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
  - reperimento delle aree a servizi indicate cartograficamente al fine di realizzare aree a parcheggio, garantendo comunque l'accesso all'area fondiaria;
  - realizzazione di un unico edificio;
  - mantenimento delle servitù di passaggio preesistenti a favore del lotto confinante;
- PdR/04:
  - destinazione d'uso: vedi tabella area CN1;
  - reperimento aree a servizi come da indicazione cartografica al fine di realizzare parcheggi pubblici, arretrando il muro di cinta;
  - realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza al corpo di fabbrica dell'esistente edificio n. 200;
  - accesso veicolare da Via Aprà o, in alternativa, anche dallo spazio pubblico S66;
- PdR/05:
  - destinazioni d'uso: vedi tabella area CN1;
  - reperimento aree a servizi ~~come da indicazione cartografica~~ **di superficie minima pari a 546 mq 300 mq** al fine di realizzare parcheggi pubblici ~~lungo la viabilità in progetto e di realizzare~~ aree a verde attrezzato;
  - realizzazione di un unico edificio a completamento di quello esistente (n. 169b); per edificio in sostituzione (n. 167) si prescrive la ricostruzione in loco o a completamento degli edifici esistenti al momento della realizzazione;
  - ~~la sezione minima della viabilità in progetto deve essere pari a 4,5 metri;~~
  - **dovrà essere previsto un collegamento viabilistico tra via Fratelli Votta e via Corbiglia.**
- PdR/06:
  - Destinazioni d'uso:
    - volumetria esistente: vedi tabella area CN1.
    - incremento volumetrico definito in sede di redazione del PdR: destinazioni d'uso secondarie della tabella area CN1;
  - Finalità del PdR:
    - recupero a fini residenziali e terziari o commerciali dei fabbricati esistenti.**
    - ~~a. estensione della Piazza IV Novembre e formazione di un fronte costruito da coordinare progettualmente con l'intervento edilizio previsto dal PdR A, individuato cartograficamente in RE 1;~~
    - ~~b. qualificazione complessiva dello spazio urbano costituito dall'area comunale di Piazza IV Novembre (anche se esterne al perimetro di SUE), dalla viabilità pubblica prossima alla piazza. Il progetto di qualificazione dovrà comprendere anche le aree a servizi indicate in cartografia quale estensione del suddetto piano e dovrà essere positivamente valutato dal Comune di Rosta;~~
  - Le aree a standard richieste dall'intervento dovranno essere reperite con le seguenti modalità:
    1. ~~mq 290 da dismettere come da indicazione cartografica per l'ampliamento della piazza IV Novembre (area S135)~~ **assoggettare ad uso pubblico in orario di apertura delle attività terziarie o commerciali;**
    2. ~~mq 410 da dismettere a parcheggio pubblico all'interno della superficie territoriale del PdR A (area S133 e parte S134);~~
    3. monetizzazione di eventuali quota restante dello standard minimo richiesto;

- ~~— Ai fini del coordinamento progettuale richiesto si impone la presentazione contestuale del PdR A e/o la cessione delle aree a parcheggio necessarie al soddisfacimento degli standard quale condizione essenziale per la stipula della convenzione;~~
- ~~— La realizzazione della viabilità in progetto posta tra v. Stazione e l'area N15, dovrà essere attuata a carico del proponente l'intervento per la funzionalità del parcheggio S133. Il sedime stradale sarà, per quanto di competenza dal Comune, reso disponibile per la realizzazione della viabilità pubblica.~~
- ~~— Possibilità di realizzare il nuovo fabbricato in adiacenza al corpo di fabbrica dell'esistente edificio n. 033, del quale dovrà proseguire la manica con medesima larghezza;~~
- Lo sviluppo plani volumetrico del PdR deroga dalle disposizioni normative dell'art. 26, comma 4bis qualora necessario per il raggiungimento degli obiettivi di qualificazione delle aree.
- PdR/07:
  - Destinazioni d'uso: Area a servizi Religiosi e accessori
    - Finalità del PdR:
      - o estensione della Piazza San Michele con la demolizione dell'ex oratorio per la riqualificazione dell'intera Piazza adiacente alla Chiesa;
      - o demolizione dei fabbricati 126 e 129;
      - o cessione della superficie in area S 63 e S 64 per l'ampliamento della Piazza sino al filo costituito dal prolungamento della facciata della Chiesa così come perimetrata nella tavola di progetto;
      - o riqualificazione delle aree a servizi e relativi fabbricati dell'area S64 e S 65;
      - o la volumetria demolita potrà essere riutilizzata per il completamento del fabbricato 128b, per la realizzazione di un basso fabbricato in luogo del fabbricato 129 avente altezza d'imposta verso Via La Valle al massimo come il muro esistente e per la realizzazione di servizi igienici e locali accessori a servizio delle attività che si svolgono sull'area a servizi S 65;
      - o la volumetria residua potrà essere trasferita su lotti già edificati o da edificare nella zona CM I e CM II nel rispetto dei parametri edilizi/altezze e distanze di cui alle tabelle di zona;
      - o il PdR dovrà prioritariamente prevedere la demolizione del fabbricato 126 e la urbanizzazione della Piazza San Michele così ampliata a carico dei proponenti.
      - o La convenzione del PdR dovrà disciplinare i limiti temporali della demolizione dei fabbricati n. 126 e 129. In ogni caso i fabbricati stessi dovranno essere demoliti totalmente nel momento in cui la loro cubatura o parte di essa viene trasferita.
    - Le aree a servizio derivanti dagli interventi edificatori conseguenti al trasferimento di cubatura potranno essere soddisfatte con la cessione dell'area necessaria per l'allargamento della Piazza San Michele. La eventuale differenza potrà essere recuperata sul/sui lotto/lotti di atterraggio o monetizzata.
    - Ai fini del coordinamento progettuale e onde garantire all'A.C. di conseguire l'obiettivo proposto l'intervento si potrà realizzare con uno o più strumenti urbanistici. Di questi dovrà essere unitario almeno quello relativo al perimetro del PdR 07. Il successivo trasferimento di cubatura potrà essere realizzato con PEC.
    - Resta ricompreso negli interventi ammissibili quello contemplato al punto 14 delle presenti Norme già in corso di esecuzione.
- b) Gli strumenti urbanistici non perimetrati in cartografia si attuano nel rispetto dei parametri edilizi preesistenti e, per gli interventi di sostituzione edilizia (se), a parità di cubatura, il reperimento dello standard pubblico (o della sua monetizzazione) è regolato nel rispetto di quanto previsto al precedente punto 4, lettere a), b), c).

- c) **In caso di interventi di sostituzione edilizia eccedenti la manutenzione straordinaria sul fabbricato di cui al numero 134 della tavola di progetto del centro storico (Tavola 5), è prescritto l'obbligo di demolizione della tettoia pertinenziale, individuata graficamente quale "tettoia provvisoria". Il nuovo fabbricato dovrà allinearsi all'edificio adiacente al fine di ripristinare il fronte continuo su Piazza San Michele.**
- d) **Sul fabbricato di cui al numero 028 della tavola di progetto del centro storico (Tavola 5) si prescrive il vincolo di sagoma della pianta a terra dell'edificio. Si ammette la copertura del terrazzo esistente, con una struttura leggera la cui altezza massima dovrà risultare inferiore al filo della linea di gronda esistente. A tal fine si richiedono elaborati progettuali contenenti un inserimento paesaggistico del fabbricato, che dimostrino la coerenza con il contesto delle scelte progettuali. L'intervento risulta ad ogni modo soggetto a parere obbligatorio e vincolante della Commissione locale per il Paesaggio.**
- e) **Sul fabbricato, e relative pertinenze fondiariae, di cui al numero 051 della tavola di progetto del centro storico (Tavola 5) si prescrive la dismissione gratuita della porzione indicata nella tavola di progetto quale allargamento della viabilità pubblica in caso di recinzione della proprietà fondiaria.**

6. Edifici pertinenziali: bassi fabbricati, travate, tettoie, tettoie provvisorie

Il PRGC ha individuato graficamente come edifici pertinenziali quei fabbricati integralmente destinati a funzioni accessorie delle attività residenziali, commerciali, terziarie, artigianali, classificandoli in: tettoie provvisorie, tettoie, travate, bassi fabbricati.

Le tettoie provvisorie comprendono manufatti di scarsa consistenza, prevalentemente degradati, che in presenza di interventi sui fabbricati della medesima proprietà debbono essere demoliti.

Le tettoie indicate sulla Tav. 5 senza tipo di intervento, sono fabbricati di limitata consistenza che possono essere mantenute e sottoposte a manutenzione ordinaria e straordinaria;

Ai bassi fabbricati, travate e tettoie non ricadenti nel precedente caso, è assegnato il tipo di intervento massimo ammissibile. Per questi fabbricati il PRGC privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quelle residenziali, terziarie (commerciali), artigianali (purché compatibili con la residenza), è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- si richiede il reperimento dei parcheggi pertinenziali possibilmente all'interno del perimetro del fabbricato, e comunque all'interno del lotto fondiario di pertinenza nella misura minima di un posto auto per unità immobiliare;
- l'edificio non risulti già destinato a box auto. In caso di parziale utilizzo il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a box auto.

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici accessori.

7. Vincoli di facciata

Per i fabbricati compresi all'interno dell'area CN1 il P.R.G.C. prescrive, ove necessario, i seguenti tipi di vincoli di facciata:

- a) Vincolo di filo fisso su spazio pubblico: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici compresi nell'area CN1 e riguarda solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto, fatta eccezione per gli edifici compresi nei Piani di Recupero indicati in cartografia sulla Tav. 5, per i quali possono valere anche differenti disposizioni. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è possibile, in caso di intervento di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato dal P.R.G.C.;

- b) Vincolo della legge compositiva di facciata in progetto: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda facciate di edifici per i quali è previsto un intervento di grossatura di manica (ampliamento - am). In questo caso la progettazione della nuova facciata dovrà obbligatoriamente assumere gli elementi ricorrenti e compositivi riconoscibili sulla preesistente facciata segnalata con apposita simbologia grafica, consentendo comunque le modifiche strettamente necessarie al riuso funzionale del fabbricato. Anche i materiali utilizzati dovranno ricondursi a quelli della facciata segnalata.
- c) Vincolo della legge compositiva di facciata esistente: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità. Qualora la consistenza dei materiali e le condizioni strutturali dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, è consentita anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riprodurre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, la eventuale presenza di passaggi pedonali, abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.

Nei tre casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di professionista abilitato, dello stato di fatto alla scala adeguata e da dettagliata documentazione fotografica e da un progetto che privilegi il recupero delle caratteristiche architettoniche originarie e che contenga scelte progettuali anche in accordo con esse. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non deve essere applicato il vincolo di tipo c).

Per le facciate non vincolate e corrispondenti al lato corto di edifici caratterizzati dall'intervento di ampliamento (am), qualora risultino cieche, è consentita la realizzazione di aperture e, in corrispondenza del primo piano fuori terra di sporti a terrazzo per una profondità massima di m. 3,50, in deroga a quanto stabilito per i balconi al successivo punto 11.

8. Conservazione degli elementi architettonici caratterizzanti l'impianto e di pregio; percorsi storici.

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici ricorrenti e di pregio che devono comunque essere conservati (torri e campanili, altane, portali, portoni ad arco, balconi e ballatoi, capriate a vista, soffitti voltati, cappella votiva, recinzioni in pietra). E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ricorrenti ed, eventualmente, dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

Il PRGC segnala altresì il percorso storico "Rosta-Corbiglia" posto ai margini sud-ovest dell'area CN1: tutti gli interventi edilizi riguardanti fabbricati posti lungo la via Corbiglia non potranno collocarsi a distanza inferiore a quella esistente.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata dal professionista incaricato negli elaborati di progetto.

9. Sottotetti

All'interno degli edifici compresi in CN1 è sempre possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali in applicazione della L.R. 21/98; e comunque data facoltà di rendere abitabile il sottotetto seguendo le prescrizioni corrispondenti al tipo di intervento assegnato ad ogni singolo fabbricato (art. 8 delle NTA).

L'apertura di abbaini, eventualmente necessari per ottenere l'abitabilità dei sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:

- sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive della facciata;

- verso gli spazi pubblici o di uso pubblico l'abbaino non può avere una dimensione in larghezza superiore a 2,00 m, fino ad un massimo di 1,20 m di apertura, e in altezza (da calcolarsi all'estradosso del colmo) non superiore a m. 1,50, con interasse non inferiore a m. 3,00.

#### 10. Parcheggi pertinenziali

L'individuazione di nuovi parcheggi pertinenziali, qualora assenti o presenti in misura inferiore alla dotazione di un posto auto per unità immobiliare, è sempre ammessa all'interno delle superfici fondiarie di pertinenza dei fabbricati compresi nell'area CN1; sono sempre consentite quantità superiori a quelle stabilite dalla L. 122/89.

Il reperimento di parcheggi pertinenziali, nel rispetto delle quantità minime previste dalla L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per gli interventi di sostituzione edilizia (se), ampliamento (am) e di completamento (co), e per i casi di cui al precedente punto 6.

Le autorimesse dovranno essere ricavate in sotterraneo della proprietà o al piano terreno degli edifici esistenti, sempre che ciò non pregiudichi il decoro della facciata e non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico.

In superficie risultano esclusivamente ammessi posti auto coperti, ma aperti su tutti i lati, fatta eccezione per quelli lungo i confini di proprietà. I posti auto potranno essere coperti da strutture portanti realizzate esclusivamente in legno la cui altezza non potrà superare i m. 2,70 all'estradosso della copertura.

#### 11. Caratteri compositivi degli edifici

L'area CN1 presenta una discreta omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e di completamento edilizio.

Sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi delle zone IUA;
- deve essere impiegato, l'intonaco "civile" nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici dell'abitato comunale; eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, è consentita la muratura in mattoni a mano a faccia vista con giunto raso in malta ordinaria. Si fa esclusione di impiego di clinker e di listelli di cotto (marmo, pietre lucidate, acciaio, facciate modulari continue, mosaico);
- gli eventuali zoccoli in pietra naturale a lastre non potranno superare l'altezza di m. 0,50 dal piano marciapiede., le lastre obbligatoriamente rettangolari non dovranno avere lati inferiori a m. 0,50, disposti verticalmente ed orizzontalmente. E' escluso rigorosamente il tipo a "opus incertum";
- i balconi devono essere in lastre di pietra con spessore non inferiore a cm. 8 con sporgenza max di cm. 90 ai primi piani e di cm. 70 ai piani superiori;
- le aperture in muratura esistenti o in progetto devono essere tenute con la larghezza massima di m. 1,00. In presenza di fienili e travate, al fine di mantenere riconoscibile la tipologia originaria, si ammette il ricorso a unico serramento **o a parete vetrata**. I portoncini d'ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a m. 1,10; si ammette per ciascun edificio un solo accesso carraio della larghezza non superiore a m. 2,50 (quando più autorimesse possono essere ricavate abbiano accesso dall'unico ingresso carraio). Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche nel rispetto di quelle locali. Le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm. 12 per le aperture comuni e non inferiore a cm. 25 per i portoncini di accesso pedonale e per gli ingressi carrai; negli edifici affacciatisi su spazi pubblici è inoltre fatto divieto di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di m. 0,80 a partire dagli spigoli dell'edificio stesso. Le aperture carraie su recinzione potranno avere larghezze superiori;
- al fine di reperire parcheggi privati al piano terra degli edifici esistenti si consente per le facciate rivolte su spazi privati, la realizzazione di più aperture per l'accesso ai box;
- i serramenti esterni, ove non si possano riadattare gli originali, devono essere ricostruiti con forme e tecniche desunte da quelli, assolutamente in legno o con finitura simile, tenuti a vista con opportune verniciature o preferibilmente laccati nei colori ambientali; gli oscuramenti devono essere realizzata unicamente a persiane (con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili) fissate con metodi tradizionali

o a cerniere con o senza sedi allo spigolo delle mazzette o a "pivò" sempre riscontrabili nella tradizione locale ed individuabili in contesti analoghi;

- i portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cancelletto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con le linee tipiche ambientali. Per le chiusure delle autorimesse si ammettono dei sistemi tecnologici di produzione attuale, purché a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni;
- i davanzali e le soglie devono essere in pietra del tipo Luserna a superficie semplicemente scalpellinata con spessore non inferiore a cm. 4;
- tutte le opere in ferro: ringhiere, grate, cancelli, roste, devono riproporre forme e disegni di tradizione locale;
- le coperture sono realizzate a falde inclinate con coppi alla piemontese, si fa divieto assoluto di coperture piane di nuovo impianto, la pendenza massima delle falde non potrà superare i 30°. Gli aggetti dalle coperture oltre il filo murario devono essere risolti o con cornicione o con le cosiddette "pantalere"; i cornicioni devono essere realizzati con andamenti in sezione e tinteggiature devono riproporre forme e disegni ispirati alla tradizione locale; le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i materiali e con le linee devono riproporre forme e disegni ispirati alla tradizione locale: è ammessa la possibilità di inserire elementi in legno di mascheramento tipo perlinato con il vincolo di lasciare il puntone a vista; le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura in elementi di coppo alla piemontese secondo le linee riscontrabili in quelli esistenti in loco. Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono presentare sagomature simili a quelle preesistenti realizzati in rame oppure in un altro materiale purché trattato e tinteggiato con colori riscontrabili in quelli preesistenti nell'ambiente.

Le prescrizioni sopra elencate sono valide sino all'entrata in vigore di piani e regolamenti di settore.

#### 12. Vetrine ed insegne

I negozi dovranno essere sistemati in modo da permettere la lettura degli elementi strutturali ed architettonici dell'edificio. Sono da preferirsi le soluzioni che prevedano aperture semplici con o senza stipite di contorno in materiale di impiego comune nella zona (es. Pietra di Luserna) e con lo sviluppo delle vetrine a profondità a piacere all'interno del filo della mazzetta.

Sono ammesse altresì vetrinette a "bacheca" che presentino in nessun punto uno spessore maggiore di cm. 20, un'altezza dal pavimento minore di cm. 60 e un'altezza maggiore di cm. 1,90.

Le scritte di richiamo vanno inserite nelle superfici vetrate o nella superficie permessa per ogni bacheca: nella prima soluzione vanno tenute ad un'altezza massima, per ognuno dei loro punti, di mt. 2,20, per la seconda soluzione vanno inserite nella superficie permessa per ogni bacheca.

Sui muri in fregio alle vie sono ammesse scritte solo di limitate dimensioni, sono ammesse insegne luminose fissate a bandiera unicamente di materiale trasparente bianco senza supporti opachi, visibili per lo più a regime di illuminazione.

E' fatto assoluto divieto di rivestire le superfici murarie in fregio alle vie con materiali marmorei.

#### 13. Aree fondiarie libere non edificate, aree fondiarie libere da mantenere a verde, recinzioni

Il P.R.G.C. classifica come "aree fondiarie libere non edificate" quelle porzioni di lotto di pertinenza degli edifici destinati a cortile giardino, orto, prato, ecc. alle quali si riconosce la sola funzione di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Il PRGC classifica come "aree fondiarie libere da mantenere a verde" tutte quelle aree private di pertinenza dei fabbricati esistenti, attualmente sistemate ad orto, giardino o prato, alle quali è riconosciuto valore urbano caratterizzante il centro storico e pertanto da mantenere.

In corrispondenza di tali superfici fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di locali interrati adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie venga ripristinata la preesistente sistemazione, con una ricopertura di almeno 40 cm di terreno nel caso di preesistenti sistemazioni a verde. E' sempre consentita la realizzazione di piccole strutture sportive di uso rigorosamente privato.

E' inoltre possibile utilizzare tali aree per la realizzazione di posti auto in superficie ai sensi della L.122/89 con le caratteristiche di cui al precedente punto 10. Sulle aree fondiarie libere da mantenere a verde, gli eventuali posti auto dovranno essere scoperti e presentare una pavimentazione permeabile.

Limitatamente alle aree fondiarie libere non edificate è ammesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti, rilocalizzare volumi edilizi esistenti (in caso di sostituzione edilizia) o localizzare incrementi volumetrici dovuti ad attività edificatorie di completamento e ampliamento.

Le recinzioni potranno essere realizzate o conservate solo verso le vie o verso le aree libere; in particolare gli spazi liberi (verdi o cortilivi) esistenti non potranno essere divisi da alcuna recinzione, salvo rete metallica con siepe sempreverde di altezza non superiore m. 1,5. Per quanto concerne i materiali da utilizzare per le recinzioni il PRGC privilegia il mantenimento delle tipologie esistenti lapidee o laterizie, in assenza delle quali si farà riferimento a quanto prescritto all'art. 19.”

<sup>14.</sup> Interventi di completamento edilizio (co) su aree a servizi.

L'intervento di completamento edilizio (co) individuato sui fabbricati posti in corrispondenza dell'area a servizi S-65, si attua in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:

- incremento volumetrico (rispetto all'esistente) = 800 mc.;
- altezza massima = 8,50 mt.;
- n° piani f.t. = 2.

La capacità edificatoria ammessa dovrà costituire ampliamento del corpo di fabbrica esistente (edifici 128a e 128b).

Il progetto dovrà rispettare le preesistenze documentarie poste in prossimità dell'area S-65 e verificare con opportuna documentazione progettuale il corretto inserimento ambientale del nuovo volume.

L'ampliamento sarà esclusivamente destinato ad attività compatibili con le attività di interesse già esistenti sull'area a servizi S-35, ed a quelle ad essa correlate.

**Art. 23.11 - Area CN2**

<b>Caratteristiche</b>	Area consolidata di recente edificazione, infittitasi a partire dagli anni settanta, eccentrica rispetto all'abitato principale ed in prossimità del confine con il Comune di Rivoli. E' quasi completamente saturata ed ha destinazione esclusivamente residenziale, con le sue funzioni complementari.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr, rl, re, am	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale	
	<b>Secondarie</b> terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> -	<b>SF ha.</b> 8,680
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> -	<b>IEF mc./mq.</b> 0,85
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,50
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

**Prescrizioni particolari**

<sup>1.</sup> Nell'area non sono consentiti interventi di completamento che conducano alla realizzazione di nuovi edifici, ma solo di modificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti. E' ammessa in ogni caso la variazione della destinazione d'uso, tra quelle riportate nella scheda.

<sup>2.</sup> Per effettuare tali opere è comunque consentita sia la sopraelevazione che l'ampliamento in pianta dell'edificio, fino ai limiti massimi riportati nella scheda. Tali limiti possono essere superati, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri urbanistico-edilizi, della misura strettamente necessaria a rendere abitabile il sottotetto mediante l'eventuale rialzo del tetto esistente, senza che ciò comporti la realizzazione *ex-novo* di un piano aggiuntivo.

### Art. 23.12 - Area NI1

<b>Caratteristiche</b>	Area libera, in prossimità della linea ferroviaria, compresa tra il tessuto edificato di completamento e le aree agricole occidentali del Comune.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con uno o più PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,705	<b>SF ha.</b> 1,599
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,50	<b>IEF mc./mq.</b> 0,55
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "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. 23.13 - Area NI2

<b>Caratteristiche</b>	Area libera interstiziale del tessuto edificato di completamento, compresa tra Via Stazione e Vicolo Chianale.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEEP	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 0,644	<b>SF ha.</b> 0,344
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,80	<b>IEF mc./mq.</b> 0,90
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

### Art. 23.14 - Area NI3

<b>Caratteristiche</b>	Area libera interstiziale del tessuto edificato di completamento, tangente a Via Bucet.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> di servizio pubblico	

<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,632</b>	<b>SF ha. 0,527</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,50</b>	<b>IEF mc./mq. 0,55</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### Art. 23.16 - Area NI5

<b>Caratteristiche</b>	Area libera, a margine settentrionale della zona di recupero del concentrico, prospiciente i terreni circostanti il cimitero.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con uno o più PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 3,321</b>	<b>SF ha. 1,898</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,50</b>	<b>IEF mc./mq. 0,95</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "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.~~

<sup>2.</sup> Le edificazioni dovranno ricondursi alle indicazioni tipologiche di cui al punto 11 dell'area A3, art. 23.03.

<sup>3.</sup> 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.

#### Art. 23.17 - Area NI6

<b>Caratteristiche</b>	Area libera interstiziale e di chiusura del tessuto edificato di completamento a monte di Via Buttigliera, fiancheggiata di Via Monviso.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 1,450</b>	<b>SF ha. 1,285</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,50</b>	<b>IEF mc./mq. 0,60</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,35</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

### Art. 23.18 - Area NI7

<b>Caratteristiche</b>	Area libera interstiziale di saldatura del tessuto edificato di completamento, a monte di Via Alighieri e prospiciente il versante protetto della collina morenica.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,076	<b>SF ha.</b> 0,490
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,45	<b>IEF mc./mq.</b> 1,00
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,25	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

### Art. 23.19 - Area NI8

<b>Caratteristiche</b>	Area libera interstiziale tra il centro storico originario ed il tessuto edificato collinare di completamento, compresa tra Via D'Annunzio e Via I° Maggio.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PP	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,070	<b>SF ha.</b> 0,651
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,50	<b>IEF mc./mq.</b> 0,90
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,40	<b>Si mq./mq.</b> 1,00
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>1</sup>

#### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> Il PP dovrà prevedere la costruzione di fabbricati allineati al confine dell'area edificabile ed aderenti tra di loro in modo da costituire una cortina continua di facciate, su strada e su corte.

<sup>2.</sup> La corte interna risultante dovrà essere adibita ad usi pubblici e liberamente praticabile a piedi.

<sup>3.</sup> Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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.) e (A<sub>3</sub>) "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.~~

<sup>4.</sup> L'utilizzo edificatorio potrà avvenire inoltre a condizione che si provveda alla realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane collegato con la rete esistente della fognatura, a formare un modesto rilevato per equiparare le quote locali col terreno circostante e a determinare, dimensionare e approfondire le fondazioni in funzione delle risultanze delle prove eseguite.

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.

#### Art. 23.20.a - Area NI9a

<b>Caratteristiche</b>	Area di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, Rivoli, a monte di Via Rivoli, attuata con P.E.C. scaduto (conv. del 22/02/2006 rep. n. 7169).	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale	
	<b>Secondarie</b> commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,0455	<b>SF ha.</b> 1,0455
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,50	<b>IEF mc./mq.</b> 0,80
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Art. 23.20.b - Area NI9b

<b>Caratteristiche</b>	Area di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, Rivoli, a monte di Via Rivoli.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Permesso di costruire convenzionato	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> commerciale	
	<b>Secondarie</b> terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 0,4436	<b>SF ha.</b> --
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,30	<b>IEF mc./mq.</b> --
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,70	<b>Si mq./mq.</b> 0,80
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 10,00	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> All'interno dell'area NI9b dovranno essere reperiti, anche attraverso assoggettamento ad uso pubblico, i servizi pubblici minimi, nel rispetto della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dei criteri in materia di commercio, e ulteriori servizi pubblici eccedenti i suddetti minimi, che potranno anche essere monetizzati parzialmente o in toto, pari ad almeno 1.621 mq.

<sup>2.</sup> Per quanto riguarda la viabilità si prescrive l'accesso all'area da via Marconi e, in aggiunta, dall'ingresso esistente al parcheggio pubblico su via Rivoli, lungo la quale non potranno essere previsti nuovi accessi. I parcheggi in progetto a servizio dell'area NI9b dovranno essere integrati con quelli esistenti su via Rivoli, che, in fase attuativa, potranno essere riprogettati per ottimizzare il numero di posti auto e la loro accessibilità. Si richiede inoltre che vengano posizionati parcheggi bici nelle zone antistanti gli ingressi allo scopo di incentivare l'uso di tale mezzo di trasporto. L'attivazione delle strutture commerciali è subordinata al completamento del sistema viabilistico e dei parcheggi.

<sup>3.</sup> Occorrerà prevedere sistemazioni a verde (quinte arboree e siepi) che mitigano l'impatto visivo in rapporto ai punti di osservazione situati in prossimità (ad es. le aree residenziali nell'intorno) e l'utilizzo di

pavimentazioni drenanti che consentano l'infiltrazione dell'acqua nel suolo, anche all'interno del parcheggio esistente di cui si prevede la riorganizzazione.

4. In fase attuativa si prescrive la redazione dello studio di impatto acustico previsionale effettuato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (art.8 comma 4 legge n° 447/95 e LR n.52/2000) e, considerata la posizione in ambito residenziale il progetto edilizio dovrà valutare attentamente la localizzazione degli impianti termici, dei parcheggi, della viabilità interna, e delle attività di rifornimento merci.

5. Si prescrive il rispetto della normativa in materia di rischio idrogeologico e, in fase attuativa, si richiede di valutare le problematiche relative allo scarico dei reflui e di approfondire il ciclo delle acque, sia dal punto di vista delle portate che del percorso dei vari reflui e delle acque riutilizzate.

6. Gli edifici in progetto dovranno rispondere a requisiti architettonici ed ambientali di pregio con soluzioni di bio-edilizia che, unitamente all'utilizzo delle migliori tecnologie impiantistiche, riducano e razionalizzino i fabbisogni energetici.

#### **Art. 23.21 – Area NI10**

<b>Caratteristiche</b>	<del>Area libera di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, a monte di Via Rivoli oltre la Via Bastone.</del>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<del>Differita con uno o più PEC</del>	
<b>Tipi di intervento</b>	<del>Ni</del>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<del>Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico</del>	
<b>Superfici</b>	<del>ST ha. 1,665</del>	<del>SF ha. 1,298</del>
<b>Indici urbanistici</b>	<del>IET mc./mq. 0,50</del>	<del>IEF mc./mq. 0,70</del>
<b>Parametri edilizi</b>	<del>SC mq./mq. 0,20</del>	<del>Si mq./mq. 0,40</del>
<b>Altezze</b>	<del>H m. 7,50</del>	<del>P n.</del>
<b>Distanze</b>	<del>Dai confini m. 6,00</del>	<del>dagli edifici m. 10,00</del>

#### **Prescrizioni particolari**

1. ~~Le modalità di accesso al lotto e la sua viabilità ed organizzazione interna, saranno risolte in sede di unico strumento urbanistico esecutivo o attraverso il coordinamento dei SUE, qualora limitati ai subambiti di previsione.~~

#### **Art. 23.22 - Area NI11**

<b>Caratteristiche</b>	Area libera di ampliamento del tessuto edificato ad est del concentrico, a valle di Via Rivoli ed in prossimità di Via Sabbionera.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principale residenziale Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	ST ha. 1,163	SF ha. 1,091
<b>Indici urbanistici</b>	IET mc./mq. 0,50	IEF mc./mq. 0,55
<b>Parametri edilizi</b>	SC mq./mq. 0,20	Si mq./mq. 0,40
<b>Altezze</b>	H m. 7,50	P n.
<b>Distanze</b>	Dai confini m. 6,00	dagli edifici m. 10,00

#### **Prescrizioni particolari**

1. Prescrizioni geologico tecniche: è fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nel successivo art. 36, ~~nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "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 (A<sub>3</sub>) “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 - Area NI12

<b>Caratteristiche</b>	Area libera di sutura del tessuto edificato consolidato confinante con il Comune di Rivoli, a valle di Via Rivoli e delimitata da Strada dei Campi.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d’uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 2,110	<b>SF ha.</b> 1,978
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,50	<b>IEF mc./mq.</b> 0,55
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Art. 23.23 bis - Area NI13

<b>Caratteristiche</b>	Area libera di ampliamento del tessuto edificato consolidato posto in prossimità della Stazione Ferroviaria e collocato sulla via Ponata	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d’uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 0,918	<b>SF ha.</b> 0,488
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,40	<b>IEF mc./mq.</b> 0,80
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,25	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b> -
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup> L’area per standard S31, posta in vicinanza della Stazione Ferroviaria, dovrà essere dismessa nella posizione indicata e attrezzata a parcheggio, al servizio degli utenti della ferrovia.

<sup>2</sup> Il SUE dovrà essere corredato da opportuni studi geologico-tecniche 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 (A<sub>2</sub>) “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 (A<sub>3</sub>) “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 ter - Area NI14 (Stralciato)

### Art. 23.23 quater - Area NI15

<b>Caratteristiche</b>	Area libera sul confine Ovest dell'abitato adiacente alla via Piave	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con uno o più PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,019	<b>SF ha.</b> 0,918
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,50	<b>IEF mc./mq.</b> 0,55
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup> 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 (A<sub>2</sub>) "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 (A<sub>3</sub>) "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 quinquies - Area NI16

<b>Caratteristiche</b>	Area libera adiacente alla via Rivoli	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PEC	
<b>Tipi di intervento</b>	Ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> commerciale, terziaria, di servizio pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 0,779	<b>SF ha.</b> 0,675
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,50	<b>IEF mc./mq.</b> 0,60
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,50	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6,00	<b>dagli edifici m.</b> 10,00

#### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup> 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 (A<sub>2</sub>) "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 (A<sub>3</sub>) “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. 23.23 septies - Area NI17 (Stralciato)

<b>Caratteristiche</b>	<b>Area libera lungo Strada Giraud</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Differita con PEC</b>	
<b>Tipi di intervento</b>	<b>Ni</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale residenziale</b> <b>Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,27</b>	<b>SF ha.</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,25</b>	<b>IEF mc./mq.</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,30</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### Prescrizioni particolari

- ~~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. Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.~~
- ~~L'intervento dovrà prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale, secondo i disposti di cui al successivo articolo 38.~~
- ~~Dismissione gratuita del sedime stradale necessario per l'allargamento della viabilità esistente (Strada Giraud), secondo quanto graficamente indicato sugli elaborati di progetto.~~

#### Art. 23.23 octies - Area NI18

<b>Caratteristiche</b>	<b>Area libera su Strada Cascina Grassis</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Differita con PEC</b>	
<b>Tipi di intervento</b>	<b>Ni</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale residenziale</b> <b>Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,56</b>	<b>SF ha.</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,30</b>	<b>IEF mc./mq.</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### 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-tecnico contenute nel successivo art. 36. Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.
2. L'intervento dovrà prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale, secondo i disposti di cui al successivo articolo 38.
3. Dismissione gratuita del sedime stradale necessario per l'allargamento della viabilità esistente (Strada Cascina Grassis), secondo quanto graficamente indicato sugli elaborati di progetto.

#### **Art. 23.23 novies - Area NI20**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Area libera a ridosso della collina morenica su via Einaudi</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Differita con PEC</b>	
<b>Tipi di intervento</b>	<b>Ni</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale residenziale</b> <b>Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,44</b>	<b>SF ha.</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,25</b>	<b>IEF mc./mq.</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### **Prescrizioni particolari**

1. È prescritto il mantenimento dell'area boscata presente sulla porzione est dell'area e l'allargamento della sezione stradale di via Einaudi. Eventuali parcheggi pubblici previsti sull'area a servizi dovranno risultare piantumati.
2. 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-tecnico contenute nel successivo art. 36. Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.
3. L'intervento dovrà prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale, secondo i disposti di cui al successivo articolo 38.
4. Dismissione gratuita del sedime stradale necessario per l'allargamento della viabilità esistente (via Einaudi), secondo quanto graficamente indicato sugli elaborati di progetto.

#### **Art. 23.23 decies - Area NI21**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Area libera su Strada Ponata</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Differita PEC</b>	
<b>Tipi di intervento</b>	<b>Ni</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale residenziale</b> <b>Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,24</b>	<b>SF ha.</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,20</b>	<b>IEF mc./mq.</b>

<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### **Prescrizioni particolari**

- È ammessa la monetizzazione delle aree a standard**
- 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-tecnico contenute nel successivo art. 36. Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.**
- L'intervento dovrà prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale, secondo i disposti di cui al successivo articolo 38.**
- Dismissione gratuita del sedime stradale necessario per l'allargamento della viabilità esistente (Strada Ponata), secondo quanto graficamente indicato sugli elaborati di progetto.**

#### **Art. 23.23 undecies - Area NI22**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Area libera a ridosso della collina morenica su via Mater Divinae Gratiae</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Differita con PEC</b>	
<b>Tipi di intervento</b>	<b>Ni</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale residenziale</b> <b>Secondarie commerciale, terziaria, di servizio pubblico</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,19</b>	<b>SF ha.</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,25</b>	<b>IEF mc./mq.</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,20</b>	<b>Si mq./mq. 0,40</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,50</b>	<b>P n.</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6,00</b>	<b>dagli edifici m. 10,00</b>

#### **Prescrizioni particolari**

- 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-tecnico contenute nel successivo art. 36. Tali prescrizioni potranno anche limitare le tipologie di intervento edilizio previste dalle N.T.A. sull'area urbanistica in oggetto.**
- L'intervento dovrà prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale, secondo i disposti di cui al successivo articolo 38.**
- Dismissione gratuita del sedime stradale necessario per l'allargamento della viabilità esistente (via Mater Divinae Gratiae), secondo quanto graficamente indicato sugli elaborati di progetto.**

#### **Art. 23.24 - Area RE1, e RE1bis e RE1ter**

<b>Caratteristiche</b>	<b>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</b>
------------------------	---

	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.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta Differita con PDR di iniziativa pubblica o privata <sup>3</sup>	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr, rl con modalità diretta re, ru, am, cm con modalità differita	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> artigianale, commerciale, terziaria	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 4,167	<b>SF ha.</b> 4,056
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,80 <sup>7</sup>	<b>IEF mc./mq.</b> 1,00 <sup>7</sup>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,20	<b>Si mq./mq.</b> 0,40
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,5	<b>P n.</b> -
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 6 <sup>2</sup>	<b>dagli edifici m.</b> 10

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> 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.

<sup>2.</sup> 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.

<sup>3.</sup> 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.

<sup>4.</sup> 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.

<sup>5.</sup> 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.

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

<sup>7.</sup> ~~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.~~

8. Nell'**areae aree RE1bis e RE1ter**, individuate con apposita simbologia nelle tavole 2-3, 4.3 e 4.4 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.

Sull'edificio dell'area RE1bis **e RE1ter** sono ammessi gli interventi edilizi fino al risanamento conservativo e sono esclusi tutti gli altri tipi di intervento edilizio previsti dalle presenti Norme.

9. **PdR: parametri urbanistici di intervento e finalità:**

**Gli strumenti urbanistici individuati cartograficamente dal P.R.G.C. si attuano in applicazione delle seguenti capacità edificatorie e prescrizioni:**

• **PdR/A: Finalità del PdR:**

- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico in corrispondenza dell'area a servizi S133 (pari a 300 m<sup>2</sup>);
- realizzazione di una piazza urbana lungo via Rivoli, in corrispondenza dell'area a servizi S134 (pari a 144m<sup>2</sup>). Il progetto della piazza dovrà essere coordinato con quello previsto per la limitrofa area a servizi S150;
- realizzazione di un passaggio pedonale pubblico di collegamento tra l'area a servizi S134 e l'area S133, da definire in fase di progetto;

**Volumetrie ammesse:**

- recupero a fini residenziali e terziari del fabbricato esistente;

**Aree a servizi:**

- dismissione delle aree a servizi S133 e S134, come individuate sulle tavole di piano regolatore;
- è ammessa la monetizzazione dell'eventuale quota rimanente dello standard minimo richiesto.

• **PdR/B: Finalità del PdR:**

- reperimento di una piazza urbana lungo via Rivoli, in corrispondenza dell'area a servizi S150. Il progetto della piazza dovrà essere coordinato con quello previsto per la limitrofa area a servizi S134;

**Volumetrie ammesse:**

- recupero a fini residenziali e terziari dei fabbricati esistenti;
- la capacità edificatoria massima è determinata dall'IET previsto dalla tabella
- è ammessa l'edificazione di nuovi edifici lungo via Rivoli, in continuità con il filo dei fabbricati esistenti

**Aree a servizi:**

- dismissione dell'area a servizi S150 (pari a 150 m<sup>2</sup>), come individuata sulle tavole di piano regolatore;
- è ammessa la monetizzazione dell'eventuale quota rimanente dello standard minimo richiesto.

- **PdR/C: Finalità del PdR:**
  - realizzazione di un'area a parcheggi pubblico in corrispondenza dell'area a servizi S151 (pari a 211 m<sup>2</sup>);
- Volumetrie ammesse:**
  - realizzazione di fabbricati residenziali e terziari, secondo l'indice di zona (IET mc./mq. 0,80);
- Aree a servizi:**
  - dismissione dell'area a servizi S151, come individuata sulle tavole di piano regolatore;
  - è ammessa la monetizzazione dell'eventuale quota rimanente dello standard minimo richiesto.
- Viabilità:**
  - dismissione gratuita del sedime stradale in progetto come indicato sugli elaborati grafici di progetto, anche esterni al perimetro dello strumento urbanistico, finalizzati alla realizzazione della strada di congiungimento con la viabilità esistente dell'area urbanistica NI 5. Il PdR dovrà provvedere alla realizzazione della porzione di strada necessaria per l'accesso veicolare al lotto fondiario.

#### Art. 23.25 - Area RR1

<b>Caratteristiche</b>	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.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	Rr	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> beni culturali e servizio pubblico <b>Secondarie</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 0,552	<b>SF ha.</b> 0,537
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>IEF mc./mq.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>Si mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>1</sup>

#### Prescrizioni particolari

- <sup>1</sup> La porzione dell'edificio, come pure l'area circostante, devono mantenere le caratteristiche storiche originarie, senza alcuna modifica degli indici e dei parametri urbanistico edilizi esistenti, conservando la destinazione religiosa e sociale.
- <sup>2</sup> E' ammesso solo l'intervento di restauro conservativo.
- <sup>3</sup> Eventuali piantumazioni o reimpieghi delle attuali coltivazioni agricole nelle aree circostanti potranno avere luogo solo se autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e dalla Regione Piemonte.

#### Art. 23.26 - Area RR2

<b>Caratteristiche</b>	Annucleamento rurale imperniato sull'antica Cascina Invers, di valore storico-architettonico ove è tuttora esercitata l'attività agricola. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/1978.
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta

	Differita con PDR	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr, (per strutture funzionali all'attività agricola vedi <sup>2</sup> ) con modalità diretta re, rl, am con modalità differita	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> agricola <b>Secondarie</b> residenziale	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,347	<b>SF ha.</b> 1,287
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,40	<b>IEF mc./mq.</b> 0,45
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,10	<b>Si mq./mq.</b> 0,20
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>1</sup>

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> Gli interventi da attuarsi nella forma differita saranno disciplinati da un PDR, di iniziativa privata, volto a migliorare le condizioni degli immobili anche ai fini di una estensione della destinazione d'uso residenziale. Il PDR fisserà indici e parametri urbanistico-edilizi mancanti (H, P, D) per le opere di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento o sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze ammalorate e non più recuperabili o delle aggiunte deturpanti. In ogni caso l'insediamento deve mantenere le sue caratteristiche di antico complesso rurale.

<sup>2.</sup> In assenza di PDR, gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia l'intero complesso edificato, devono comunque essere indirizzati ad un progressivo risanamento e recupero abitativo, degli stessi compatibilmente con la prosecuzione dell'attività agricola, senza essere tenuti all'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978. In attesa della redazione di un PDR volto alla trasformazione residenziale dell'intera area, è ammessa la costruzione di strutture ed infrastrutture di cui all'art. 25, comma 2, lettera g) della L.R. 56/77 con dimensione proporzionale alle dimensioni dell'azienda agricola esistente.

<sup>3.</sup> Dove il tessuto edilizio ha dato luogo alla formazione di una cortina edificata continua, il PDR fisserà i fili per gli eventuali interventi di ristrutturazione o di ampliamento che potranno attenersi all'allineamento determinato dalle cortine preesistenti oppure discostarsene.

<sup>4.</sup> Tutti gli interventi consentiti, nella forma diretta o differita, devono comunque rispondere ai requisiti di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

<sup>5.</sup> Eventuali piantumazioni potranno essere effettuate secondo un progetto che deve essere autorizzato dalla Regione Piemonte.

### Art. 23.27 - Area RR3

<b>Caratteristiche</b>	Annucleamento rurale di pertinenza dell'antica Cascina Ponata, di valore storico-architettonico, ove l'attività agricola è esercitata in forma residuale. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta Differita con PDR	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr con modalità diretta re, rl, con modalità differita	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> terziaria	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 1,298	<b>SF ha.</b> 1,243
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> 0,95	<b>IEF mc./mq.</b> 1,00
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,15	<b>Si mq./mq.</b> 0,35
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> 7,5	<b>P n.</b> -

<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6</b>	<b>dagli edifici m. 10<sup>1</sup></b>
-----------------	-------------------------	--

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> Gli interventi da attuarsi nella forma differita saranno disciplinati da un PDR, di iniziativa privata, fermi restando i parametri edilizi previsti nella presente scheda, da rispettare per le opere di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento o sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze ammalorate e non più recuperabili o delle aggiunte deturpanti. In ogni caso l'insediamento deve mantenere le sue caratteristiche di antico complesso rurale.

<sup>2.</sup> In assenza di PDR, gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia l'intero complesso edificato, devono comunque essere indirizzati ad un progressivo adattamento degli stessi ad una destinazione d'uso residenziale o con essa compatibile, senza essere tenuti all'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

<sup>3.</sup> Tutti gli interventi consentiti, nella forma diretta o differita, devono comunque rispondere ai requisiti di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

### Art. 23.28 - Area RR4

<b>Caratteristiche</b>	Annucleamento rurale di pertinenza dell'antica Cascina Grassis, di valore storico-architettonico, ove non è più esercitata l'attività agricola. E' individuata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/1978.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta Differita con PDR	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr con modalità diretta re, rl con modalità differita	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> residenziale <b>Secondarie</b> terziaria	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. 0,752</b>	<b>SF ha. 0,617</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. 0,60</b>	<b>IEF mc./mq. 0,75</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. 0,15</b>	<b>Si mq./mq. 0,35</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. 7,5</b>	<b>P n. vedi - <sup>1</sup></b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m. 6</b>	<b>dagli edifici m. 10</b>

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'area è coincidente con la zona A4 del precedente PRGC ed è stata oggetto di PDR di iniziativa privata, approvato prima dell'adozione del presente PRGC.

<sup>2.</sup> Le disposizioni normative del predetto PDR, riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento o sostituzione di fabbricati, previa demolizione delle preesistenze ammalorate e non più recuperabili o delle aggiunte deturpanti, da attuarsi nella forma differita, conservano efficacia per le porzioni dell'area RR4 comprese all'interno del suo perimetro e prevalgono laddove fissano indici e parametri urbanistico-edilizi (IET, IEF, SC, SI, H, P, D) differenti dalla presente scheda.

<sup>3.</sup> In assenza di PDR, gli interventi consentiti nella forma di attuazione diretta, che riguardino sia singole unità immobiliari sia l'intero complesso edificato, devono comunque essere indirizzati ad un consolidamento della destinazione d'uso residenziale o con essa compatibile degli stessi, anche senza l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 457/1978.

<sup>4.</sup> In ogni caso l'insediamento deve mantenere le sue caratteristiche di antico complesso rurale e tutti gli interventi consentiti, nella forma diretta o differita, devono comunque rispondere ai requisiti di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

## Art. 23.30 - Area SA1

<b>Caratteristiche</b>	Area di ritrovamento di un insediamento di età romana, in località Vernè, parzialmente riportato alla luce dalla competente Soprintendenza. Coperta da vegetazione spontanea, è sottoposta al vincolo di cui alla L. 1089/1939.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> beni culturali e servizio pubblico <b>Secondarie</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 2,798	<b>SF ha.</b> 2,797
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi <sup>2</sup>	<b>IEF mc./mq.</b> vedi <sup>2</sup>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>Si mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>1</sup>

### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup> L'area non è edificabile, non è utilizzabile per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola e deve essere conservata nello stato di fatto. Sono consentite solo le opere di scavo archeologico condotte dalla competente Soprintendenza, le protezioni dei confini di cui all'art. 19, comma 3 delle presenti NTA, di altezza non superiore a m. 2,00 e le attrezzature necessarie ad una migliore fruibilità del sito, quali ripari amovibili dei resti romani e sentieri pedonali in terra battuta, che non alterino né deturpino l'ambiente ed il paesaggio circostanti.

<sup>2</sup> Ai fini della determinazione della capacità edificatoria trasferibile, ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA, l'IEF corrisponde a quello della coltura dell'area agricola più prossima, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 56/1977.

## Art. 23.31 - Area SA2

<b>Caratteristiche</b>	Aree nastriformi agricole e di salvaguardia ambientale poste in corrispondenza del tracciato autostradale e lungo la bealera di Rivoli; esse risultano prevalentemente coperte da vegetazione arborea	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PTE di iniziativa pubblica	
<b>Tipi di intervento</b>	Vedi <sup>2</sup>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> agricola <b>Secondarie</b> di servizio pubblico o di uso pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 38,651	<b>SF ha.</b> 24,097
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi art.24	<b>IEF mc./mq.</b> vedi art.24
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi <sup>3</sup>	<b>Si mq./mq.</b> vedi <sup>3</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>3</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>3</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>3</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>3</sup>

### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup> L'area non è edificabile, essendo destinata alla realizzazione di una zona fluviale biologico-naturalistica protetta ad uso ricreativo, ma è utilizzabile per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola.

<sup>2</sup> Sono consentite solo le opere che la rendano accessibile e fruibile, comprendenti piste pedonali e ciclabili, aree attrezzate di sosta dei visitatori, parcheggi veicolari adiacenti alla strada comunale esistente, strutture ricettive e didattico-ricreative, impianti per il biomonitoraggio ambientale.

<sup>3</sup> Il Consiglio Comunale con propria deliberazione dovrà provvedere a formare ed approvare il PTE esteso all'intera area, con cui verranno disciplinati i caratteri tipologici e costruttivi delle singole attrezzature,

da sviluppare successivamente con progetti esecutivi, verranno fissati specifici parametri edilizi (SC, SI, H, P, D) per gli interventi da effettuarsi e verranno stabilite le eventuali modalità di convenzionamento per la realizzazione e la gestione, da parte di terzi, degli impianti e delle strutture previsti.

<sup>4</sup>. I terreni di stretta pertinenza degli impianti e delle attrezzature da proteggere potranno essere delimitati da recinzioni aventi le caratteristiche previste all'art. 19, comma 4, delle presenti NTA.

#### Art. 23.32 - Area SA3

<b>Caratteristiche</b>	Area agricola, compresa tra la S.S.25 e la ferrovia, circostante il complesso abbaziale di Sant'Antonio di Ranverso, in gran parte sottoposta a vincolo ai sensi dell'art.21 della L. 1089/1939.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Vedi <sup>1</sup>	
<b>Tipi di intervento</b>	Vedi <sup>2</sup>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> agricola	
	<b>Secondarie</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 37,158	<b>SF ha.</b> 36,148
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi art.24	<b>IEF mc./mq.</b> vedi art.24
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>Si mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>1</sup>

#### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup>. In considerazione della sua vicinanza con il complesso abbaziale, l'area non è edificabile, ma è utilizzabile solo per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola.

<sup>2</sup>. I suoli devono mantenere le attuali colture, vale a dire seminativi, per i terreni a monte della bealera di Rivoli e prato, per i terreni a valle della stessa. I terreni, inoltre, dovranno mantenere il loro profilo naturale ed eventuali sbancamenti dovranno essere limitati per non compromettere la situazione ambientale del complesso monumentale.

<sup>3</sup>. Eventuali piantumazioni o reimpieghi delle attuali coltivazioni agricole nelle aree circostanti potranno avere luogo solo se autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e dalla Regione Piemonte.

<sup>4</sup>. All'interno di tale area potrà anche essere individuato un parcheggio a supporto del complesso abbaziale di Sant'Antonio di Ranverso. L'individuazione di tale struttura e delle connesse varianti alla viabilità è demandato alla stesura di un progetto sovracomunale che veda la definizione di un protocollo d'intesa tra i vari enti competenti.

#### Art. 23.33 - Area SA4

<b>Caratteristiche</b>	Parte boscata del versante rostese della collina morenica di Rivoli, in gran parte sottoposta a vincolo idrogeologico.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rr, rl, re	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> agricola	
	<b>Secondarie</b> di servizio di uso pubblico	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 203,443	<b>SF ha.</b> 203,376
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi art.24	<b>IEF mc./mq.</b> vedi art.24
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>Si mq./mq.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>1</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>1</sup>

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'area deve conservare la sua attuale destinazione agro-forestale. In considerazione del suo elevato valore naturalistico-ambientale, è fatto divieto di:

- costruire nuovi edifici e strutture, stabili o temporanee;
- ridurre a coltura le aree boschive;
- modificare la morfologia del territorio.

<sup>2.</sup> Sono consentiti interventi rivolti a promuovere iniziative che ne consentano una fruizione pubblica a fini culturali, didattici e ricreativi, da parte di soggetti pubblici e privati, che opereranno previa stipula di una convenzione con il Comune, nella quale siano definite le caratteristiche costruttive e le condizioni d'uso degli impianti da realizzarsi.

<sup>3.</sup> I relativi progetti esecutivi riguarderanno gli accessi, le aree attrezzate ed il sistema della viabilità pedonale, mentre la circolazione veicolare sulle strade esistenti dovrà essere regolamentata dall'Amministrazione Comunale assicurando comunque il diritto di transito ai residenti nell'area, ai coltivatori e a coloro che la devono percorrere per esigenze manutentive dei siti e per servizio.

<sup>4.</sup> Gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale o comunque impropria o in contrasto rispetto a quella principale dell'area urbanistica SA4 possono essere sottoposti ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione, compreso il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e la realizzazione delle opere interrato previste dall'art. 21 delle NTA nonchè, *una tantum*, di ampliamento massimo del 20% del loro volume originario, se inferiore a mc. 1.000 e purchè la SU addizionale non sia superiore a mq. 30.

<sup>5.</sup> "in sede di ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti si fa riferimento a quanto specificato al quarto comma dell'art. 23.4 (Area A4) delle presenti Norme."

### Art. 23.34 - Area SG1

<b>Caratteristiche</b>	Area interstiziale tra terreni agricoli, in prossimità dell'autostrada del Frejus. Coltivata a pioppeto e parzialmente dissestata a causa del prosciugamento del suolo paludoso con materiale di risulta, è interamente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Differita con PTE di iniziativa pubblica	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rl, re, ni	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> di servizio pubblico <b>Secondarie</b> agricola	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 10,265	<b>SF ha.</b> 10,090
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi <sup>2</sup>	<b>IEF mc./mq.</b> vedi <sup>2</sup> e art.24
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> vedi <sup>2</sup>	<b>Si mq./mq.</b> vedi <sup>2</sup>
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>2</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>2</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> vedi <sup>2</sup>	<b>dagli edifici m.</b> vedi <sup>2</sup>

### Prescrizioni particolari

<sup>1.</sup> L'area è destinata a parco pubblico urbano attrezzato con impianti ludico-ricreativi, ma è utilizzabile anche per l'esercizio dell'attività di coltivazione agricola.

<sup>2.</sup> La tipologia e la distribuzione delle attrezzature suddette, comprendenti impianti sportivi e zone di sosta, è demandata alla formazione di PTE di pubblica iniziativa, che fisserà i limiti massimi degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi da utilizzarsi per la costruzione dei fabbricati destinati ad accogliere locali di ristoro, spogliatoi, servizi primari ed igienici.

<sup>3.</sup> L'esecuzione delle singole attrezzature dovrà essere preceduta dalla redazione di progetti esecutivi che ne preciseranno anche, ove necessario, l'esatta ubicazione.

<sup>4.</sup> Gli interventi possono essere effettuati anche da parte di soggetti pubblici e privati, che opereranno in diritto di superficie, previa cessione gratuita dell'area al Comune e stipula di una convenzione con il Comune stesso, nella quale siano definite le caratteristiche costruttive e le condizioni d'uso degli impianti da realizzarsi.

5. All'atto della progettazione degli impianti dovranno essere osservati i disposti dall'art. 15 della Norme di attuazione del "Piano stralcio delle fasce fluviali" redatto dall'Autorità di bacino del fiume Po e dovrà essere predisposto uno studio di compatibilità idraulica da sottoporre, per il rilascio dell'autorizzazione, all'Autorità competente.

### Art. 23.35 - Area SG2 (stralciato)

### Art. 23.36 - Area SG3

<b>Caratteristiche</b>	Area interstiziale all'interno della macchia boschiva della collina morenica rostese, già occupata da un edificio di proprietà di istituto religioso. E' interamente sottoposta a vincolo idrogeologico.	
<b>Modalità di attuazione</b>	Diretta	
<b>Tipi di intervento</b>	Mo, ms, rl, re, am	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale</b> di servizio privato di interesse collettivo <b>Secondarie</b> artigianale, culturali, silvocolturali	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha.</b> 2,267	<b>SF ha.</b> 2,178
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq.</b> vedi <sup>1</sup>	<b>IEF mc./mq.</b> 0,30
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq.</b> 0,03	<b>Si mq./mq.</b> 0,10
<b>Altezze</b>	<b>H m.</b> vedi <sup>4</sup>	<b>P n.</b> vedi <sup>4</sup>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini m.</b> 15	<b>dagli edifici m.</b> 15

#### Prescrizioni particolari

<sup>1</sup>. L'area è destinata ad impianti ed attrezzature per l'attuazione di iniziative di interesse sociale, religioso ed in genere per conseguire le finalità di cui sopra utilizzando i mezzi più idonei in specie la stampa e l'insegnamento, così come previsto nello statuto della fondazione, ed è priva di capacità edificatoria trasferibile altrove.

<sup>2</sup>. E' consentita solo l'esecuzione degli interventi di riconversione dell'edificio esistente e delle sue pertinenze, nelle destinazioni previste, demandata alla formazione di un progetto generale unitario (esteso all'intera area) ed alla successiva redazione di progetti esecutivi, di iniziativa privata, che ne preciseranno anche le modalità della trasformazione d'uso e l'ubicazione dei parcheggi di uso pubblico.

<sup>3</sup>. Sono ammessi il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e la realizzazione delle opere interrato previste dall'art. 21 delle NTA.

<sup>4</sup>. Le opere di ristrutturazione e di ampliamento, subordinate all'assunzione della destinazione d'uso di cui al precedente comma 1, possono essere effettuate allargando il perimetro d'ingombro dell'edificio preesistente, purché non vengano superate le distanze minime dai confini e tra gli edifici sopra indicate. Per effettuare tali opere non è comunque consentita la sopraelevazione dell'edificio.

<sup>5</sup>. I soggetti privati che effettueranno gli interventi potranno preventivamente stipulare una convenzione con il Comune, nella quale siano definite le caratteristiche tipologiche e le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da utilizzarsi.

<sup>6</sup>. E' consentito in ogni caso il mantenimento degli usi in atto e in particolar modo l'esercizio delle attività artigianali di carattere editoriale e tipografico connesse alle finalità culturali e religiose della Fondazione proprietaria degli immobili.

### Art. 23.37 - Area VP

<b>Caratteristiche</b>	<b>Area verdi in ambito urbano.</b>
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Diretta</b>

<b>Tipi di intervento</b>	<b>Mo, ms, rr, re, ru, cm, ni</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Principale: verde privato</b>	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. -</b>	<b>SF ha. 0,62</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. -</b>	<b>IEF mc./mq. -</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. -</b>	<b>Si mq./mq. 0,25</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. -</b>	<b>P n. -</b>
<b>Distanze</b>	<b>Dai confini -</b>	<b>dagli edifici -</b>

#### Prescrizioni particolari

- Le aree Vp risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici. Qualora le aree VP siano all'interno del perimetro di S.U.E. individuati graficamente dal P.R.G.C. queste contribuiscono alla capacità edificatoria del S.U.E. applicando i parametri dello stesso; in ogni caso le aree VP dovranno rimanere libere dall'edificazione.
- Nelle aree Vp, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:
  - l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone;
  - la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici vicini, concorrono alla formazione della dotazione di parcheggi pertinenziali; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.);
  - la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi).
- Le eventuali strade private previste sulle aree Vp dovranno risultare totalmente permeabili o adottare sistemi che minimizzino l'impermeabilizzazione dei suoli.

#### Art. 23.38 - Area VCE

<b>Caratteristiche</b>	<b>Aree di compensazione ecologica</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	<b>Concessione convenzionata</b>	
<b>Tipi di intervento</b>	-	
<b>Destinazioni d'uso</b>	-	
<b>Superfici</b>	<b>ST ha. -</b>	<b>SF ha. 2,12</b>
<b>Indici urbanistici</b>	<b>IET mc./mq. -</b>	<b>IEF mc./mq. -</b>
<b>Parametri edilizi</b>	<b>SC mq./mq. -</b>	<b>Si mq./mq.-</b>
<b>Altezze</b>	<b>H m. -</b>	<b>P n. -</b>
<b>Distanze</b>	<b>dai confini m. -</b>	<b>dagli edifici m. -</b>

#### Prescrizioni particolari

- Le aree urbanistiche VCE1, VCE2 e VCE3 sono zone di compensazione ecologica, per le quali il piano prevede il ruolo di riequilibratore ecologico degli interventi previsti dalla Variante Strutturale n.6, prevedendo la rinaturalizzazione di tali ambiti e la loro piantumazione con essenze d'alto fusto.

**2. Per le essenze d'alto fusto, e non, non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29.02.2016 n. 23-2975.**

## DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

### Art. 24 - Utilizzazione della capacità edificatoria trasferibile

<sup>1.</sup> Il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10 delle presenti NTA, afferente i terreni di proprietà privata, può avere luogo, oltre che nelle forme ivi precisate, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- nelle aree urbanistiche a destinazione agricola A è ammesso anche per la capacità edificatoria afferente le aree SA di salvaguardia ambientale ed SG per servizi di interesse generale, nei limiti dimensionali di cui alle specifiche schede normative;
- ai soli fini della determinazione della capacità edificatoria trasferibile, nelle aree SA di salvaguardia ambientale e SG per servizi di interesse generale non si applica l'IET, mentre l'IEF corrisponde a quello delle colture agricole in atto (salve diverse prescrizioni delle relative schede normative), nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 56/1977. In ogni caso tale trasferimento è ammesso solo nelle aree a destinazione agricola A1, A2, A3, e A4;

### Art. 25 - Estensione dei piani esecutivi convenzionati

<sup>1.</sup> Nelle aree urbanistiche di nuovi impianto a destinazione residenziale NI1 e NI10 è consentita la formazione di più piani esecutivi convenzionati, purché singolarmente la loro estensione sia superiore a mq. 5.000 e l'ultimo di essi, in ordine di presentazione all'Amministrazione comunale, copra tutto il territorio residuale. Per l'area urbanistica NI15 la dimensione minima del singolo piano esecutivo convenzionato non dovrà essere inferiore a 4.000 mq, ferme restando le prescrizioni precedentemente indicate.

### Art. 26 - Distanze tra i fabbricati ed edifici accessori

<sup>1.</sup> Nelle aree a destinazione urbanistica residenziale è ammessa l'edificazione in aderenza a edifici preesistenti sul confine e, in assenza di questi, quando avviene con il consenso del confinante redatto da pubblico ufficiale e regolarmente registrato e trascritto.

<sup>2.</sup> L'edificazione in aderenza a edifici preesistenti o tra edifici di completamento e di nuovo impianto può altresì essere imposta dagli strumenti urbanistici esecutivi indicati nelle schede normative di ciascuna area urbanistica, per dare continuità a cortine edificate preesistenti o conseguirla nei nuovi interventi.

<sup>3.</sup> Il limite di ampiezza del distacco delle nuove costruzioni dai confini di proprietà, non inferiore alle altezze della facciata in progetto e comunque mai inferiori a m. 6,00 può essere superato ove, con atto pubblico oggetto di trascrizione anche a favore del Comune, vengano costituite le servitù *altius non tollendi* valide a garantire le distanze fra i fabbricati riportate nelle schede normative di ciascuna area urbanistica.

<sup>4.</sup> Per interventi in lotti interclusi ed inseriti in zona di completamento, sarà possibile derogare dalla distanza minima dei confini consentendo l'edificabilità alla medesima distanza dai confini osservata dai fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare comunque non inferiori a mt. 5, nel rispetto della distanza di mt. 10 tra gli edifici.

<sup>4 BIS.</sup> Ogni nuovo singolo edificio da erigere in zone residenziali, anche se separato ma collegato da portico ad altro fabbricato, dovrà insistere all'interno di una circonferenza con diametro non superiore a metri 27,00.

<sup>4 TER.</sup> Sono considerati bassi fabbricati gli edifici che presentano altezze non superiori a metri 2,50 all'estradosso della gronda e metri 3,50 all'estradosso del colmo.

<sup>5.</sup> I bassi fabbricati destinati ad autorimessa e/o ricovero attrezzi pertinenziali a edifici esistenti potranno essere realizzati in adiacenza o ad una distanza non inferiore a m. 6 dalle facciate.

### Art. 27 - Divieto di duplice utilizzazione del suolo

<sup>1.</sup> Al fine di evitare che un sedime già utilizzato come area di intervento edilizio venga, in tutto o in parte, riproposto come area relativa ad altro progetto, i richiedenti la concessione edilizia debbono:

- dichiarare nella domanda, pena l'annullamento della relativa concessione in caso di inveridicità, che le aree di cui al progetto non sono state precedentemente utilizzate a fini edilizi secondo le prescrizioni del

presente PRGC né da essi, né da terzi, precisando altrimenti di quali utilizzazioni hanno formato oggetto e le relative licenze o concessioni edilizie;

- allegare alla domanda stessa la documentazione comprovante la proprietà dell'area od il titolo per richiedere la concessione.

#### **Art. 28 - Attività produttive incompatibili**

<sup>1.</sup> Alle attività produttive e artigianali non rumorose e non nocive, che si trovino in contrasto con le destinazioni d'uso dell'area urbanistica di cui fanno parte, è riconosciuta la facoltà di rimanere in sito per 5 anni dalla data di approvazione del PRGC e di eseguire i lavori di miglioria e di ampliamento consentiti dalla presenti NTA purché, con adatte convenzioni, venga attestato che tali lavori non costituiscono aumento di valore in caso di esproprio.

<sup>2.</sup> I lavori di ampliamento sono ammessi fino alla copertura massima di 1/3 dell'area di proprietà e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle strade, fatte salve diverse disposizioni precisate nelle norme specifiche dell'area urbanistica in cui si svolge l'attività.

<sup>3.</sup> Dopo tale periodo le attività svolte in contrasto con la destinazione dell'area potranno rimanere in sito ma non avranno più diritto alla concessione di ampliamenti.

<sup>4.</sup> In caso di trasferimento dell'attività la relativa area dovrà sottostare a tutte le prescrizioni dettate dal PRGC per la trasformazione d'uso.

#### **Art. 29 - Volumi acquisiti**

<sup>1.</sup> Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRGC, si intendono acquisibili alla funzione residenziale quelle volumetrie accessorie che, pur regolarmente autorizzate, non siano dotate di abitabilità. La norma si applica a quei volumi che, così come attualmente definiti, siano connessi all'immobile cui attengono e posseggano i requisiti igienici richiesti dalle norme vigenti o che, comunque, per raggiungerli non richiedano alterazioni delle strutture esistenti (quali variazioni planimetriche, modifiche alle strutture portanti, variazioni alla quota di imposta del tetto).

<sup>2.</sup> La norma suddetta non si applica per i volumi accessori utilizzati ad integrazione di funzioni non residenziali (produttive, commerciali, artigianali, ecc.).

#### **Art. 30 - Impianti per i servizi tecnologici e distributori di carburanti**

<sup>1.</sup> L'ubicazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti elettrici, telefonici, dell'acquedotto, ecc. (cabine, stazioni, serbatoi e simili) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

<sup>2.</sup> Essi debbono tuttavia rispettare le distanze dai confini di proprietà.

<sup>3.</sup> L'installazione di tralicci e/o supporti per antenne emittenti radiofrequenze sarà ammessa esclusivamente in siti posti ad almeno 300 m. di distanza da edifici residenziali e da servizi alle persone.

<sup>4.</sup> La realizzazione e l'ubicazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve rispettare i criteri ed i requisiti contenuti nell'Allegato A della D.G.R. del 31/01/2000, n° 48 – 29266. In applicazione del citato D.G.R. si definiscono i seguenti criteri integrativi:

- all'interno dei centri abitati ne è consentita la localizzazione nell'area produttiva CM6 e nelle aree destinate a servizi, purché queste ultime risultino in prossimità di viabilità pubbliche provinciali o comunali;
- all'esterno del centro abitato:
  - nelle aree a servizi e in area agricola, purché i fabbricati vengano ricompresi all'interno delle fasce di rispetto della viabilità;
  - nelle aree BI.I, BI.II e BI.III purché queste ultime risultino in prossimità di viabilità pubbliche statali, o provinciali.

#### **Art. 31 - Edilizia economica e popolare**

<sup>1.</sup> Il fabbisogno di edilizia economica e popolare, di cui all'art. 2 della legge 10/1977, può essere soddisfatto attraverso le seguenti modalità:

- con PEEP di cui all'art. 9 delle presenti NTA, già localizzato sull'area NI2, ove si potrà intervenire anche con gli art. 7, 8 della legge 10/1977;

- con PEC di iniziativa privata, di cui all'art. 9 delle presenti NTA, convenzionati ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/1977;

- con interventi singoli di edilizia abitativa, convenzionati ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/1977, a condizione che gli immobili corrispondano comunque ai requisiti ed alle tipologie delle abitazioni di tipo economico e popolare.

<sup>2.</sup> Le aree per l'edilizia economica e popolare individuate negli elaborati del PRGC, hanno valore prescrittivo. Qualora il fabbisogno minimo successivamente accertabile non risulti soddisfatto da altri interventi aventi requisiti sopra richiesti, in sede di Programmi pluriennali di attuazione potrà essere previsto l'assoggettamento a PEEP di ulteriori porzioni di aree NI tra quelle già individuate dal PRGC.

### **Art. 32 - Dimensionamento degli esercizi commerciali**

<sup>1.</sup> **(Stralciato)**

### **Art. 33 - Difformità prescrittive**

<sup>1.</sup> Dalla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto definitivo, le disposizioni del PRGC prevalgono su eventuali norme del vigente Regolamento edilizio con esse in contrasto.

<sup>2.</sup> Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati componenti il PRGC prevalgono, agli effetti delle modalità di utilizzazione del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti norme o, in assenza di richiami specifici, le indicazioni grafiche contenute nelle tavole in scala 1:2.000.

### **Art. 34 - Deroghe**

<sup>1.</sup> Le concessioni o le autorizzazioni in deroga a norme di PRGC e di Regolamento edilizio possono essere rilasciate per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, limitatamente agli arretramenti, agli allineamenti stradali ed alle altezze massime, ai sensi dell'art. 41 quater della legge 1150/1942, modificata e integrata dall'art. 3 della legge 1357/1955, con l'osservanza della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 518 del 1° marzo 1963.

<sup>2.</sup> **(Stralciato)**

<sup>3.</sup> Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC (DCC 52 del 19/12/96) è ammesso, a tantum, l'ampliamento del 20% del loro volume residenziale originario, per edifici uni/bifamiliari purché complessivamente inferiori a 1000 mc.; tale incremento è ammesso fino ad un max di 30 mq di SU per ogni unità immobiliare al netto dei muri perimetrali; la presente norma non è applicabile nelle zone CM.I. Tale incremento è sempre ammesso qualora sia possibile rispettare le distanze minime dai confini e garantita una distanza minima tra edifici non inferiore all'altezza dell'immobile più alto e comunque a 10 metri.

<sup>4.</sup> A servizio degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 potranno sempre essere realizzati bassi fabbricati fuori terra per una superficie massima di mq. 20, da adibire a locali per il ricovero attrezzi e/o autorimesse. Questi potranno essere isolati o adiacenti agli edifici principali, con la possibilità di realizzare con essi una connessione diretta. La loro altezza non potrà superare i m. 2,50 all'estradosso della gronda e m. 3,50 all'estradosso del colmo. La pendenza del tetto non potrà superare il 35% e la distanza dal confine, salvo accordo con i confinanti, non potrà essere inferiore a m. 3,00. Il basso fabbricato non dovrà presentare finestrate, potranno essere realizzati al massimo due accessi (carrai o pedonali); la copertura dovrà essere a falde, i tamponamenti laterali in legno e non potranno essere utilizzati materiali plastici. Tali bassi fabbricati potranno essere realizzati, nel rispetto delle indicazioni precedentemente elencate, anche a servizio degli edifici ad uso agricolo; la loro realizzazione è vincolata all'edificio principale e pertanto non scindibile dallo stesso. Detto

vincolo dovrà essere trasformato in atto pubblico e debitamente trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente, quale condizione per il rilascio del Permesso di Costruire.

**5. A servizio degli edifici esistenti potranno essere sempre posizionati arredi da giardino prefabbricati in legno per una superficie massima lorda fino a mq 9, da adibire esclusivamente a locali per il ricovero di attrezzi da giardino. Questi potranno essere isolati o adiacenti agli edifici principali senza possibilità di connessione diretta. La loro altezza non potrà superare i m. 2,6 m all'estradosso del colmo e la pendenza del tetto non potrà superare il 35% con copertura a falde, i tamponamenti laterali dovranno essere in legno e non potranno essere utilizzati materiali plastici. Tali opere potranno essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, in quanto rientranti nelle opere contenute all'interno del "Glossario edilizia libera" di cui al D.Lgs. 222/2016.**

**6. In presenza di Nei lotti pertinenziali e recintati di edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante 6, giuridicamente legittimati e insistenti in area agricola, è ammessa la realizzazione di piscine, box auto anche interrati, anche su terreni ricadenti in aree urbanistiche di tipo A genericamente agricole e in assenza di qualifica di imprenditore agricolo. Tali manufatti sono ammessi nel limite di uno per fabbricato con una superficie coperta massima complessiva pari a 25 50 mq. La loro altezza non potrà superare i m. 2,50 all'estradosso della gronda e m. 3,50 all'estradosso del colmo. La loro distanza dal confine, salvo diverso accordo con il confinante, non potrà essere inferiore a 3,00 m.**

#### **Art. 35 - Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate attuazione transitoria del PRG**

<sup>1.</sup> Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie, puntualmente indicate nell'art. 23, rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare del presente PRGC, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni ed autorizzazioni rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

<sup>2.</sup> Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi (parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, ecc.), gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'Art. 32 L.U.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, adottati precedentemente alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente PRGC; ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza e pertanto è possibile portare a compimento quanto previsto dai SUE anche qualora le previsioni risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni della presente revisione al P.R.G. vigente; risulta altresì ammesso entro la scadenza dei SUE, apportare varianti purché esse non comportino un incremento del carico urbanistico o riduzione della dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

<sup>3.</sup> Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.U.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali", le seguenti: BI.I, BI.II, BI.III, CM.I, CM.II, CM.III, CN1-2, RE1, RR1-2-3-4,SG3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'Art. 85, L.U.R. 56/77.

<sup>4.</sup> A seguito dell'approvazione regionale del presente PRGC quelle del PRGC approvato con DPGR 11/03/80 n. 1754 non risulteranno più applicabili nel rispetto delle leggi vigenti.

#### **Art. 35bis – Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC**

<sup>1.</sup> Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità o risulti necessario anticipare l'attuazione degli interventi pubblici individuati dal PRGC all'interno di SUE, è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata. In tal caso

la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

<sup>2.</sup> I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati sia per l'aspetto tecnico che per quello economico-contributivo.

**Art. 36 - ~~Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta~~  
Norme relative alla classificazione di pericolosità geomorfologica e sismica del territorio**

<sup>1.</sup> ~~Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i. e alle disposizioni normative previste dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001 e pubblicato sulla G. U. n° 166 del 19/07/2001 così come modificato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nella Seduta del 19 luglio 2007 con la Deliberazione n. 9/07, avente per oggetto l'adozione del "Progetto di Variante del Piano stralecio per l'Assetto Idrogeologico - Variante delle Fasce fluviali del fiume Dora Riparia". Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.~~

<sup>2.</sup> Sulla base di tali indicazioni, la Tavola 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idrogeologica (intero territorio su base CTR)" **Tavola G07 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"** riporta le seguenti classi di idoneità:

— Classe I: edificabilità ottimale

— Classe IIa: edificabilità condizionata (acclività significativa)

— Classe IIb: edificabilità condizionata (substrato medioere)

— Classe IIc: edificabilità condizionata (circolazione idrica)

— Classe IIIa: non edificata e non edificabile

— Classe IIIb<sub>2</sub>: Edificata o assimilabile. Attualmente non in sicurezza. Saranno possibili nuove edificazioni

— Classe IIIb<sub>3</sub>: Edificata attualmente non in sicurezza. Saranno possibili ampliamenti

— Classe IIIb<sub>4</sub>: Edificata non in sicurezza. Non saranno possibili incrementi di carico antropico

— ~~**Classe IIa. Settori terrazzati e/o di versante collinare in ambito morenico a media/debole acclività caratterizzati da bassa/moderata pericolosità geomorfologica.**~~

— ~~**Classe IIb. Settori di versante collinare in ambito morenico a medio/elevata acclività caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.**~~

— ~~**Classe IIc. Settori di fondovalle alluvionale o di versante collinare in ambito morenico caratterizzati, in funzione della sottoclasse di appartenenza, a problematiche geologiche o limitazioni superabili con l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.**~~

▪ ~~**Sottoclasse IIc1: Aree con presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità consistenti (depositi lacustri).**~~

▪ ~~**Sottoclasse IIc2: Settori con potenziali problematiche connesse a fenomeni di ristagno o a carenze di regimazione delle acque superficiali.**~~

▪ ~~**Sottoclasse IIc3: Aree con presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità consistenti (depositi lacustri) e contestuali potenziali**~~

~~problematiche connesse a fenomeni di ristagno o a carenze di regimazione delle acque superficiali.~~

~~— Classe IIIa. Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere coinvolte da situazioni di dissesto per fenomeni fluvio-torrentizi della rete idrografica principale o della rete idrografica minore a pericolosità elevata (EbA) o molto elevata (EeA), o interne alla fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio delle sponda dei corsi d'acqua principali della rete idrografica minore, ovvero di 5 m dai bordi di ingombro dei tratti intubati principalmente in ambito urbano e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. All'interno di queste ultime, individuate con limiti lineari (a), vige il vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 523/1904.~~

~~In tali aree, sugli edifici esistenti, sono ammessi: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo.~~

~~— Classe IIIb2. Porzioni di territorio edificate ove sussistono condizioni di pericolosità geomorfologica che richiedono la realizzazione di opere di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e nelle quali, in assenza delle suddette opere sono consentiti:~~

- ~~a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di adeguamento igienico-funzionale su limitate superfici (<25 mq).~~
- ~~b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.~~

~~In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale di cui al cronoprogramma allegato al presente Piano e alla conclusione dell'iter procedurale con presa d'atto, attraverso adeguato atto amministrativo Comunale, dell'avvenuto collaudo e di emissione da parte di professionista competente della certificazione attestante che le opere realizzate hanno consentito di conseguire l'obiettivo di minimizzazione del rischio, potranno essere ammessi interventi di nuova costruzione comportanti incremento del carico antropico.~~

~~Classe IIIb3. Porzioni di territorio edificate ove sussistono condizioni di pericolosità geomorfologica che richiedono la realizzazione di opere di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e nelle quali, in assenza delle suddette opere sono consentiti:~~

- ~~a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di adeguamento igienico-funzionale su limitate superfici (<25 mq).~~
- ~~b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.~~

~~Per i settori interni alla Fascia B del PAI si applica quanto definito agli artt. 30 e 39 delle Norme Tecniche del PAI.~~

~~Nei settori interessati da dissesto a pericolosità elevata (EbA) o molto elevata (EeA) possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche sopraelevazione degli edifici con incremento di superficie e volume nonché del carico antropico, purché tali modifiche riguardino porzioni poste al di sopra della quota di sicurezza individuata dai livelli di inondazione o allagamento per portate relative a Tempi di Ritorno di 200 anni.~~

~~In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale di cui al cronoprogramma allegato al presente Piano e alla conclusione dell'iter procedurale con presa d'atto, attraverso adeguato atto amministrativo Comunale, dell'avvenuto collaudo e di emissione da parte di professionista competente della certificazione attestante che le opere realizzate hanno consentito di conseguire l'obiettivo di minimizzazione del rischio, potranno essere ammessi interventi di ampliamento o di cambiamento di destinazione d'uso comportanti un modesto incremento del carico antropico.~~

~~3. Dette aree sono state riportate con la medesima dicitura nelle tavole di progetto n. 2/3 "Territorio comunale e individuazione degli ambiti di insediamento commerciale" (scala 1:5000) e n. 4.1/6 "Sviluppo del Piano" (scala 1:2000), e sono state altresì riportate la delimitazione delle fasce A, B, B di progetto e C individuate dal P.A.I.~~

~~4. Ad ogni classe valgono le prescrizioni geologico-tecniche ed i limiti ai tipi di intervento ammissibili, eventualmente subordinati alla realizzazione di opere di consolidamento e/o difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni contenute nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico - Norme di Attuazione", riportato per chiarezza nell'Allegato B delle presenti N.T.A., e (A<sub>3</sub>) "Schede di approfondimento (Aree di completamento e nuovo impianto)". Ogni intervento di trasformazione dovrà quindi garantire il pieno rispetto di condizioni, prescrizioni, limitazioni precisati negli elaborati di natura idrogeologica elencati, all'articolo 1 delle N.T.A., predisposti a corredo dello strumento urbanistico, fatte salve altresì ulteriori disposizioni contenute in altra parte delle presenti norme.~~

~~5. In particolare all'interno delle aree IIIb2 la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti, oltre ad interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti per adeguamento igienico funzionale sarà ammessa subordinatamente alla realizzazione delle opere di sistemazione idraulica necessarie a conseguire la minimizzazione del rischio. I suddetti interventi risultano dettagliati nell'elaborato (A<sub>2</sub>) "Norme di salvaguardia geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale e di protezione dal rischio per le aree di interesse urbanistico - Norme di Attuazione" (riportato per chiarezza nell'Allegato B delle presenti N.T.A.), ed in linea di massima riconducibili alle seguenti attività:~~

- ~~— vertice nord-ovest della zona industriale: creazione di argine continuo come sopra, che, partendo come minimo dalla Str. del Vernè a ridosso della rotonda sulla statale, contorni la zona fino allo scaricatore del Canale di Rivoli (esistente, in els) per una lunghezza complessiva di 550 m circa;~~
- ~~— piccola area a monte della SS n. 25: è richiesto il livellamento dell'area (per la parte non interferente con la fascia di rispetto dell'impluvio) alla quota del terreno circostante, tramite riporto di terreno.~~

~~6. Fermo restando le prescrizioni specifiche per le aree ricadenti all'interno delle fasce fluviali individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nella Seduta del 19 luglio 2007 con la Deliberazione n. 9/07, avente per oggetto l'adozione del "Progetto di Variante del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Variante delle Fasce fluviali del fiume Dora Riparia", in cui si vieta la realizzazione di locali interrati e seminterrati (Circolare P.G.R. n. 8/PET del 08/07/1999), e quelle relative alle singole classi di pericolosità geomorfologica, per quanto riguarda le interferenze con la falda freatica si segnala che è vietata la creazione di locali interrati a meno di 1,5 m dal piano campagna attuale, salvo indicazioni più restrittive ricavabili da indagini specifiche, per i lotti ricadenti all'interno della classe IIc, IIIb<sub>2</sub>, IIIb<sub>3</sub> e IIIb<sub>4</sub>.~~

~~7. Su tutto il territorio comunale valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:~~

- ~~— qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali e l'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto si applicano alla linea di drenaggio attiva;~~
- ~~— si rammenta che la fascia di rispetto prevista lungo i corsi d'acqua è da intendere come fascia di inedificabilità assoluta e dovrà interessare anche i tratti intubati;~~
- ~~— è necessaria la costante manutenzione di corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, prevedendo la periodica pulizia degli alvei.~~

8. ~~Il certificato di destinazione urbanistica per gli ambiti pericolosi necessita di sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 della Norme di Attuazione del P.A.I.~~

1. L'intero territorio comunale è stato classificato in funzione della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996, n. 7/LAP e successiva Nota Tecnica Esplicativa.

Sulla base del livello di pericolosità geomorfologica e del processo od elemento geologico che la genera, sono stati distinti e riportati sulla Tavola G07 "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", livelli di pericolosità da bassi a moderati (Classi II *l.s.*) e livelli di pericolosità da medi a molto elevati (Classi III *l.s.*). Le prescrizioni di carattere urbanistico, sono subordinate alle seguenti disposizioni, nonché alle prescrizioni specifiche delle singole aree urbanistiche contenute nelle schede di cui all'elaborato A2 "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (fase 3)".

## 2. CLASSE II

### Prescrizioni generali

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, sono consentite nuove edificazioni, a condizione che gli interventi si adeguino alle limitazioni caratteristiche del sito e non incidano negativamente sulle aree limitrofe, condizionandone l'edificabilità.

A tal fine ogni intervento deve essere preceduto, ai sensi del D.M. 17/01/2018, da specifici studi geologici, geotecnici e sismici finalizzati ad orientare, sulla base del modello geologico e geotecnico del sito, le più opportune scelte progettuali per il corretto inserimento delle opere, nonché a suggerire le eventuali misure di mitigazione per le condizioni di pericolosità del sito; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto delle opere.

Per gli interventi di nuova edificazione dovranno essere definiti, con indagini specifiche e puntuali estese ad un intorno significativo, l'assetto litostratigrafico del sottosuolo e la risposta sismica locale.

Per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in settori di interferenza con corsi d'acqua della rete idrografica minore, la Relazione Geologica dovrà contenere specifici studi idraulici con metodologia approfondita (come definito ~~al punto 2.4.2.3 dell'allegato B della DGR 11830/2009 al punto 1 parte II dell'allegato A della DGR 64-7417/2014~~), sulla base dei quali definire se necessitano interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, opere di regimazione delle acque superficiali, o eventuali interventi di difesa e/o opere di riassetto idraulico per la presenza di situazioni di criticità.

Per gli interventi ricadenti in area a Vincolo Idrogeologico la Relazione Geologica, dovrà ottemperare a quanto prescritto dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e s.m. e i. e dalla Circolare n. 3/AMB del 31/08/2018: "Legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Note interpretative e indicazioni procedurali. Revoca della circolare 4/AMD/2012".

a) Classe IIa - Settori terrazzati e/o di versante collinare in ambito morenico a media/debole acclività caratterizzati da bassa/moderata pericolosità geomorfologica

La Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno valutare e definire:

- l'assetto geomorfologico locale e le eventuali condizioni puntuali di pericolosità;
- il modello geologico, geotecnico e sismico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche e geofisiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;

- la compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- la caratterizzazione della risposta sismica locale.
- la scelta della tipologia di fondazioni e la verifica geotecnica delle stesse, nonché la previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di capacità portante e a contrastare eventuali fenomeni di cedimento dei terreni sottostanti le strutture.

**b) Classe IIb - Settori di versante collinare in ambito morenico a medio/elevata acclività caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica**

La Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno valutare e definire:

- l'assetto geomorfologico locale e le eventuali condizioni puntuali di pericolosità;
- la circolazione idrica superficiale e le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
- il modello geologico, geotecnico e sismico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche e geofisiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
- la compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- la caratterizzazione della risposta sismica locale.
- l'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni;
- la scelta della tipologia di fondazioni e la verifica geotecnica delle stesse, nonché la previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di capacità portante e a contrastare eventuali fenomeni di cedimento dei terreni sottostanti le strutture.
- la stabilità globale del pendio in presenza delle opere in progetto.

**c) Classe IIc - Settori di fondovalle alluvionale o di versante collinare in ambito morenico caratterizzati, in funzione della sottoclasse di appartenenza, da problematiche geologiche o limitazioni superabili con l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.**

Per l'individuazione cartografica delle sottoclassi IIc1 – IIc2 – IIc3 si faccia riferimento all'elaborato G07 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”.

**1) Sottoclasse IIc1 - Aree con presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità consistenti (depositi lacustri).**

La Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno valutare e definire:

- l'assetto geomorfologico locale e le eventuali condizioni puntuali di pericolosità;
- l'assetto litostratigrafico di dettaglio;
- la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
- il modello geologico, geotecnico e sismico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche e geofisiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;

- la compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- la caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.
- l'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni superficiali o la scelta della tipologia di fondazioni profonde e la verifica geotecnica delle stesse; la previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di capacità portante e a contrastare possibili fenomeni di cedimento dei terreni sottostanti le strutture.

**2) Sottoclasse IIc2 - Settori con potenziali problematiche connesse a fenomeni di ristagno o a carenze di regimazione delle acque superficiali.**

Settori che possono essere interessati da fenomeni di ristagno e/o limitati allagamenti connessi alla mancanza di regimazione e/o a scarsa manutenzione della rete di scolo locale. L'utilizzo di tali settori a fini urbanistici, conseguentemente alle indagini di dettaglio è subordinato all'adozione di cautele costruttive o alla previsione di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità.

La Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno valutare e definire:

- l'assetto geomorfologico locale e le eventuali condizioni puntuali di pericolosità;
- la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
- le opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali connesse al reticolato idrografico minore ed alle acque di scolo provenienti da piazzali, coperture e superfici impermeabilizzate in genere;
- l'interferenza con eventuali fenomeni di ristagno delle acque connesse al reticolato idrografico minore e le prescrizioni per la previsione di interventi migliorativi del sito o di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità tramite applicazione di vincoli costruttivi (edifici su rilevato, assenza di locali interrati etc.). In quest'ultimo caso dovrà essere verificato ed attestato, che gli interventi di mitigazione previsti non producano incremento della pericolosità per gli edifici esistenti.
- il modello geologico, geotecnico e sismico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche e geofisiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
- la compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- la caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.
- l'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni e la verifica geotecnica delle stesse; la previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di capacità portante e a contrastare possibili fenomeni di cedimento dei terreni sottostanti le strutture.

All'interno delle aree in dissesto EmA la Relazione Geologica a supporto degli interventi in progetto, dovrà essere integrata con una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle N.d.A. del PAI, che attesti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità geomorfologica del sito.

**3) Sottoclasse IIc3 - Aree con presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità consistenti (depositi lacustri) e contestuali potenziali problematiche connesse a fenomeni di ristagno o a carenze di regimazione delle acque superficiali.**

La Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno valutare e definire:

- l'assetto geomorfologico locale e le eventuali condizioni puntuali di pericolosità;
- l'assetto litostratigrafico di dettaglio;
- la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
- le opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali connesse al reticolato idrografico minore ed alle acque di scolo provenienti da piazzali, coperture e superfici impermeabilizzate in genere;
- l'interferenza con eventuali fenomeni di ristagno delle acque connesse al reticolato idrografico minore e le prescrizioni per la previsione di interventi migliorativi del sito o di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità tramite applicazione di vincoli costruttivi (edifici su rilevato, assenza di locali interrati etc.). In quest'ultimo caso dovrà essere verificato ed attestato, che gli interventi di mitigazione previsti non producano incremento della pericolosità per gli edifici esistenti.
- il modello geologico, geotecnico e sismico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche e geofisiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
- la compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- la caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.
- l'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni superficiali o la scelta della tipologia di fondazioni profonde e la verifica geotecnica delle stesse; la previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di capacità portante e a contrastare possibili fenomeni di cedimento dei terreni sottostanti le strutture.

### 3. CLASSE III

#### Prescrizioni generali

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III dove gli elementi configurano una pericolosità da moderata a molto elevata, gli interventi consentiti dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 17/01/2018, dalle specifiche indagini geognostiche e dagli studi geologici, geotecnici e sismici, previsti all'art. 36 comma 2 delle presenti Norme.

La Relazione Geologica dovrà inoltre essere integrata con una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI, che attesti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità geomorfologica del sito.

Per gli interventi ricadenti in aree a Vincolo Idrogeologico la Relazione Geologica, dovrà ottemperare a quanto prescritto dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e s.m. e i. e dalla Circolare n. 3/AMB del 31/08/2018: "Legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Note interpretative e indicazioni procedurali. Revoca della circolare 4/AMD/2012".

#### a) Classe IIIa

1) Porzioni di territorio inedificate che possono essere coinvolte da situazioni di dissesto per fenomeni fluvio-torrentizi della rete idrografica principale o della rete idrografica minore a pericolosità elevata (EbA) o molto elevata (EeA), o interne alla fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio delle sponda dei corsi d'acqua principali della rete idrografica minore, ovvero di 5 m dai bordi di ingombro dei tratti intubati principalmente in ambito urbano e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. All'interno di queste ultime, individuate con limiti lineari, vige il vincolo di

inedificabilità assoluta (ai sensi del R.D. 523/1904 per le Acque Pubbliche o demaniali), mentre in linea generale il vincolo di inedificabilità assoluta per i corsi d'acqua è connesso all'applicazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 20 delle presenti norme.

2) All'interno della Fascia B della Dora Riparia, sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 30, nonché quelli definiti all'art. 39, comma 4 delle NdA del PAI, previa positiva verifica tecnica ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle stesse NdA:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

3) All'interno delle aree in dissesto EeA deve essere garantito il mantenimento della capacità di invaso e di laminazione delle piene. Sono pertanto vietati interventi di sopraelevazione del piano campagna esistente.

#### b) Classe IIIaV

1) Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati collocate su settori di versante che per le elevate pendenze o per la presenza di fenomeni di ruscellamento potrebbero essere interessate da fenomeni di instabilità e pertanto sono inidonee a nuovi insediamenti.

#### c) Classe IIIb2

1) Porzioni di territorio edificate ove sussistono condizioni di pericolosità geomorfologica che richiedono la realizzazione di opere di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e nelle quali, in assenza delle suddette opere sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ma senza cambio di destinazione d'uso), di adeguamento igienico-funzionale su limitate superfici (<25 mq).

b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.

2) In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale di cui al cronoprogramma allegato al presente Piano e alla conclusione dell'iter procedurale con presa d'atto, attraverso adeguato atto amministrativo Comunale, dell'avvenuto collaudo e di emissione da parte di professionista competente della certificazione attestante che le opere realizzate hanno consentito di conseguire l'obiettivo di minimizzazione del rischio, potranno essere ammessi interventi di nuova

costruzione comportanti incremento del carico antropico, purché gli stessi prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone (sia per finalità residenziali, che produttive/commerciali), siano realizzate al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dal modello idraulico allegato al presente Piano (o in as  
senza da analisi idrauliche con metodo approfondito, specificamente predisposte), incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza. Le opere e gli interventi dovranno garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

**E' tassativamente esclusa la possibilità di realizzare vani interrati o semi-interrati.**

3) La Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno ottemperare a quanto previsto per la sottoclasse IIc2 e comprendere una "Verifica tecnica " ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle NdA del PAI che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni a cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le eventuali interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

#### d) Classe IIIb3

1) Porzioni di territorio edificate ove sussistono condizioni di pericolosità geomorfologica che richiedono la realizzazione di opere di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e nelle quali, in assenza delle suddette opere sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ma senza cambio di destinazione d'uso), di adeguamento igienico-funzionale su limitate superfici (<25 mq), **ma senza aumenti in pianta della sagoma edilizia esistente.**

b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.

c) gli ampliamenti in sopraelevazione con contestuale dismissione del piano terra **e senza aumento di carico antropico**, in accordo con le indicazioni della DGR n. 64-7417 del 7/04/2014.

Per i settori interni alla Fascia B del PAI si applica quanto definito agli artt. 30 e 39 delle Norme Tecniche del PAI.

Nei settori interessati da dissesto a pericolosità elevata (EbA) o molto elevata (EeA) possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche sopraelevazione degli edifici con incremento di superficie e volume nonché del carico antropico, purché tali modifiche riguardino porzioni poste al di sopra della quota di sicurezza individuata dai livelli di inondazione o allagamento per portate relative a Tempi di Ritorno di 200 anni.

In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale di cui al cronoprogramma allegato al presente Piano e alla conclusione dell'iter procedurale con presa d'atto, attraverso adeguato atto amministrativo Comunale, dell'avvenuto collaudo e di emissione da parte di professionista competente della certificazione attestante che le opere realizzate hanno consentito di conseguire l'obiettivo di minimizzazione del rischio, potranno essere ammessi interventi **di ristrutturazione edilizia** e di ampliamento non superiori al 20% per un massimo 200 mc o di cambiamento di destinazione d'uso comportanti un modesto incremento del carico antropico.

**E' tassativamente esclusa la possibilità di realizzare vani interrati o semi-interrati.**

2) L'autorizzazione degli interventi di cui al precedente punto è subordinata alla produzione di una Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 17/01/2018 e facenti parte degli elaborati progettuali che ottemperino a quanto previsto per la sottoclasse IIc2 e comprendano una "Verifica tecnica " ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle NdA del PAI che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni a cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le eventuali interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

**e) Classe IIIb4**

Porzioni di territorio edificate interne alle fasce di rispetto di inedificabilità dei corsi d'acqua della rete idrografica minore. In tali aree, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale senza aumento di superficie o volume) **e di demolizione. di restauro e di risanamento conservativo.**

**In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale di cui al cronoprogramma allegato al presente Piano e alla conclusione dell'iter procedurale con presa d'atto, attraverso adeguato atto amministrativo Comunale, dell'avvenuto collaudo e di emissione da parte di professionista competente della certificazione attestante che le opere realizzate hanno consentito di conseguire l'obiettivo di minimizzazione del rischio, potranno essere ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

**E' tassativamente esclusa la possibilità di realizzare vani interrati o semi-interrati.**

**f) Procedure per la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e la minimizzazione del rischio nelle aree di classe III b:**

1) Per l'eliminazione e/o di riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ad essi associate ricadenti in classe IIIb, dovranno essere progettati e realizzati gli interventi con le modalità e nei tempi definiti dal Cronoprogramma allegato al presente Piano.

2) Ad ultimazione dei lavori, l'amministrazione comunale dovrà acquisire il collaudo delle opere e la relativa certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno

rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

3) La procedura prevede che per considerare concluso l'iter si proceda ad una presa d'atto formale, attraverso Delibera di Consiglio.

4) Ogni area interessata da una delle classi IIIb dovrà essere inserita nel Piano Comunale di Protezione Civile previsto dall'art. 108 del D.Lgs. 112/1998, come definito dalla Direttiva europea 2007/60/CE e dalla legge n. 100/2012.

#### Art. 36 bis Salvaguardia della rete idrografica e tutela idrogeologica

Sull'intero territorio comunale:

- ~~1. Si prescrive il rigoroso mantenimento delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua in ottemperanza al Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904. Per i corsi d'acqua con sedime demaniale e/o iscritti nell'elenco delle acque pubbliche valgono le prescrizioni di cui al Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904.~~
2. Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non potranno in ogni caso essere confinati in manufatti tubolari o scatolari anche se di ampia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, se non per migliorarne la funzionalità ovvero per la realizzazione di infrastrutture pubbliche.
3. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua tramite scarichi o riporti in alveo.
4. Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua minori.
5. Ogni intervento edilizio che preveda la creazione di nuove superfici impermeabilizzate dovrà prevedere nel progetto edilizio, sistemi di compensazione per la regolazione degli scarichi che consentano di conseguire l'invarianza idraulica ed idrologica.
6. Gli interventi di miglioramento della funzionalità idraulica di tratti della rete idrografica dovranno essere supportati da valutazioni tecniche che consentano di accertare la loro compatibilità sotto il profilo dei possibili incrementi di pericolosità geomorfologico/idraulica più a valle.
7. La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.
8. I progetti di nuove costruzioni, ampliamenti di costruzioni esistenti e di modifica di assetto idrogeologico nelle aree pertinenziali, dovranno contenere le previsioni di regolazione dello smaltimento delle acque meteoriche e prevedere adeguati sistemi di drenaggio delle opere contro terra.
9. Nelle aree agricole in classe IIa2 caratterizzate da situazioni di mancanza di regimazione e/o a scarsa manutenzione della rete di scolo locale si prescrive che i proprietari o i conduttori dei fondi garantiscano il ripristino e il mantenimento di adeguati fossi per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche, nella rete idrografica esistente.
- ~~10. I principi di salvaguardia della rete idrografica vanno applicati anche alle "linee di impluvio" riportate sugli elaborati G06 e G07 del presente piano.~~

#### Art. 37 - Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica

<sup>1</sup> In applicazione della L.R. 52/00, Il Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune di Rosta con D.C.C. n° 8 del 26/02/2004, definiscono le corrispondenze tra aree normative e classi acustiche, in base alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie, alle previsioni di intervento e alle destinazioni d'uso consentite. In relazione alla classificazione acustica del territorio sono definiti, in applicazione del D.P.C.M. 14/11/1997, i

valori di emissione, di attenuazione e di qualità distinti per i periodi diurno (ore 6,00-22,00) e notturno (ore 22,00-6,00), con riferimento alle definizioni di cui all'art. 2 della Legge Quadro 447/95, e riportati nel Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune con D.C.C. n° 8 del 26/02/2004.

<sup>2.</sup> Tutte le attività produttive di qualsivoglia natura, le attività commerciali, artigianali o industriali presenti sul Territorio Comunale dovranno provvedere, entro e non oltre 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BUR dell'approvazione della Zonizzazione Acustica, a monitorarsi e trasmettere al Comune i dati della monitorizzazione. Nel caso di supero di uno qualsiasi dei limiti acustici previsti dall'attuale normativa (criterio differenziale, valore di immissione ed emissione), unitamente alla documentazione di cui sopra, dovrà essere presentato anche il Piano di Bonifica Acustica, la cui durata dovrà essere congrua al tipo di intervento ed all'importo dell'investimento. Sia la monitorizzazione che l'eventuale Piano di Bonifica Acustica, dovrà essere redatta da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale", così come previsto dalle attuali normative in merito.

<sup>3.</sup> Per quanto riguarda l'apertura di nuove attività produttive di qualsivoglia natura, di attività commerciali, artigianali o industriali, la concessione edilizia è subordinata alla presentazione di una "Previsione di Impatto Acustico" in fase di progetto ed alla presentazione di una relazione ai sensi della L.447/95 e decreti ad essa collegati in cui si certifichi la rispondenza dell'attività ai valori di emissione ed immissione della zona di appartenenza, nonché del rispetto del criterio differenziale ove previsto. Sia la previsione che la certificazione dovrà essere redatta da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale", così come previsto dalle attuali normative in merito. Per quanto concerne la certificazione finale, questa dovrà essere presentata entro e non oltre 30 giorni dall'inizio dell'attività. Si accetta la presentazione dell'autocertificazione sostitutiva della previsione di impatto acustico per tutti i casi previsti dal DPR 447/95 art.6. Rimane comunque obbligatoria la presentazione della certificazione finale ad opere ultimate redatta da personale abilitato e differente dal progettista. Nel caso di apertura di attività ove vi sia la riproduzione di eventi musicali, occorrerà presentare, oltre a quanto sopra, certificazione del rispetto dei limiti imposti dal DPCM 16/04/1999 n° 215, inerente l'emissione acustica degli impianti elettroacustici nei locali pubblici. La mancata presentazione di uno o più documenti impedirà il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità dello stabile.

<sup>4.</sup> È fatto obbligo di richiedere una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate, per l'autorizzazione e/o concessione edilizia e/o DIA atta alla realizzazione o ristrutturazione dei seguenti insediamenti:

- per Scuole ed Asili nido
- per Ospedali, Case di cura e di riposo
- per Parchi pubblici (urbani ed extraurbani)
- per Impianti adibiti ad attività produttive, sportive o ricreative.
- per qualsiasi licenza od autorizzazione all'esercizio di attività produttive
- per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle seguenti opere:
  - aeroporti, eliporto, aviosuperficie
  - autostrade
  - strade extra urbane principali e secondarie
  - strade urbane di scorrimento e di quartiere
  - strade locali
  - discoteche
  - circoli privati e pubblici esercizi con l'utilizzo di macchinari rumorosi
  - impianti sportivi e ricreativi
  - ferrovie ed altri impianti di trasporto su rotaia

La mancata presentazione della valutazione di impatto acustico impedirà qualsiasi autorizzazione e/o concessione edilizia e/o DIA di qualsivoglia natura. La mancata presentazione della certificazione finale impedirà la concessione di agibilità/abitabilità dello stabile e/o parte di esso.

<sup>5.</sup> Per quanto concerne la nuova realizzazione e/o ristrutturazione totale o parziale di edifici non industriali, in fase di richiesta di autorizzazione e/o concessione e/o DIA, è fatto obbligo della presentazione di un progetto in cui si attesti la rispondenza dell'edificio stesso (o alla parte modificata in caso di ristrutturazione) ai "requisiti acustici passivi degli edifici" (DPCM 5/12/1997), nonché della certificazione finale contenente i valori della prova strumentale effettuata ad opere concluse. Si accetta la presentazione dell'autocertificazione sostitutiva del progetto, in cui il progettista può attestare che l'edificio da lui

progettato è conforme ai requisiti richiesti dal DPCM 5/12/1997 in fase di richiesta di autorizzazione e/o concessione e/o DIA. Rimane comunque obbligatoria la presentazione della certificazione finale ad opere ultimate, redatta da personale abilitato e differente dal progettista. La mancata presentazione del progetto e/o dell'autocertificazione impedirà qualsiasi concessione edilizia di qualsivoglia natura. La mancata presentazione della certificazione finale impedirà la concessione di agibilità/abitabilità dello stabile e/o parte di esso.

## Art. 38 - Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità ambientale

1. Ferme restando eventuali specifiche norme prescrittive contenute negli articoli delle singole aree, ogni intervento edilizio ed urbanistico pubblico o privato previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al risparmio ed efficienza energetica.

2. Di seguito vengono elencate le misure di mitigazione da prevedere al fine di migliorare il grado di sostenibilità delle azioni previste dalla Variante Strutturale n. 6.

### 3. Misure di mitigazione

**Aria:** Nella progettazione bisognerà garantire la massima efficienza energetica degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento e ridurre le necessità energetiche degli edifici.

**Acqua:** risparmio di acqua potabile in modo da ridurre il consumo pro-capite attraverso:

- Realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- Recupero ed utilizzo delle acque meteoriche.

**Suolo:** con l'obiettivo di perseguire la massima permeabilità del suolo in tutte le trasformazioni previste dalla Variante Strutturale 6 in ambito residenziale e terziario deve essere garantita l'invariabilità idraulica, prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Inoltre si dovranno mettere a punto tecnologie di gestione e di recupero delle acque meteoriche, quali:

- sistemi volti alla gestione e al recupero delle acque meteoriche, quali infiltrazione e smaltimento in superficie verde su terrapieno;
- per le superfici esterne pavimentate e nelle aree per la sosta si raccomanda l'impiego di materiali e tecnologie che garantiscano la permeabilità dei suoli;

Nelle aree di nuovo impianto e completamento individuate dalla Variante dovrà altresì essere rispettato l'indice di permeabilità territoriale, dimensionato sul 20% della ST. Tale porzione di territorio dovrà risultare priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera e pertanto se ne prevede la sistemazione a verde su terrapieno;

**Natura e biodiversità:** La sottrazione del valore ecologico delle aree agricole interessate dalla nuova edificazione sarà compensato dalla previsione di aree a verde, sia pubblico che privato, da destinare all'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona. La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie esclusivamente autoctone con caratteristiche ecologiche conformi alle condizioni stagionali. Se non diversamente specificato deve essere previsto l'impianto di almeno 1 albero/100 mq e 3 arbusti/50 mq.

È vietato l'utilizzo delle specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con DGR 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con DGR 29.02.2016 n. 23-2975.

Per quanto riguarda l'interferenza delle nuove infrastrutture stradali con il sistema ambientale, sarà necessario prevedere la rinaturalizzazione delle aree temporaneamente modificate dai cantieri e per la realizzazione delle opere.

**Energia:** Nella progettazione dei nuovi insediamenti devono essere considerati i seguenti criteri:

- Garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari progettati nell'edificio oggetto dell'intervento;
- Garanzia di buona esposizione degli edifici alla radiazione solare evitando che gli edifici in progetto non creino condizioni di ombreggiatura sugli impianti progettati o già realizzati sugli edifici vicini;
- Mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti.

Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, dovranno essere rispettate le seguenti misure:

- Adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici, anche attraverso un migliore efficientamento energetico degli impianti al fine di ridurre i consumi pro-capite di energia elettrica e di gas;
- Utilizzo di tecniche di bioedilizia.

L'attuale tecnologia costruttiva permette il raggiungimento di limiti prestazionali anche più importanti rispetto a quanto indicato dal livello più restrittivo, e considerando che in fase di costruzione l'extracosto legato al maggiore spessore dell'isolamento termico è insignificante rispetto al complesso dei costi di cantierizzazione, si richiede per il nuovo edificato il recepimento del secondo livello, sia di fabbisogno di energia primaria, sia di trasmittanza dei componenti dell'involucro.

È necessario il recepimento dell'obbligo di fotovoltaico sul nuovo edificato.

**Rifiuti:** Nei nuovi insediamenti residenziali, dovranno essere considerati in modo adeguato e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurata agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani di settore. Dovranno, quindi, prevedersi spazi adeguati per la localizzazione dei contenitori per la raccolta differenziata domiciliare.

**Inquinamento luminoso:** Per il contenimento dell'inquinamento luminoso, relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della L.R. 31/2000 – Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche”.

**Inquinamento elettromagnetico:** Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (d.p.c.m. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, d.m. 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (d.m. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

**Impianti di teleradiocomunicazione:** Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d.lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative.

**Organizzazione del cantiere:** Rilevato che le maggiori criticità si registrano, non tanto nella fase di esercizio delle funzioni previste, ma in quelle di cantiere, si richiede che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi siano condotti cercando di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti come rumori e polveri diffuse. Dovrà altresì essere evitata la contaminazione delle matrici ambientali, in particolare del suolo e delle acque, che si potrebbero determinare in fase di realizzazione e gestione di un cantiere. Per quanto concerne le acque, le emissioni in atmosfera ed i rifiuti, risulta necessario il rispetto relativamente a:

- limitazione delle polveri;
- tutela delle risorse idriche e del suolo;
- rumore;
- depositi e materiali;
- suolo e scavi;
- rifiuti del cantiere.

4. **Azioni di mitigazione per interventi in zone produttive e commerciali**

Si richiede di realizzare le trasformazioni relative ad insediamenti produttivi, previsti dalla Variante Strutturale n. 6, adottando criteri di eccellenza sotto il profilo ambientale:

- adottare soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi: riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili;
- ottimizzare la dotazione e la configurazione delle reti e degli impianti tecnologici;
- adottare soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico nei settori produttivi, realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, riutilizzo dei reflui di processo o dei reflui depurati per usi compatibili).

Gli insediamenti produttivi dovranno, inoltre, essere realizzati con un'adeguata dotazione di aree a verde. Lungo il perimetro delle aree produttive dovranno essere previste delle fasce da destinare alla piantumazione di vegetazione d'alto fusto per migliorare l'inserimento paesaggistico di tali aree. Nelle fasce adiacenti alle aree agricole la piantumazione dovrà essere più densa in modo da realizzare anche un effetto schermante.

Realizzare adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico (es. modellazione del terreno, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, realizzazione di prati e aree verdi) sia lungo il perimetro dell'area, sia in prossimità dei ricettori interni all'area.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica definiti dalla Zonizzazione Acustica Comunale che caratterizzano le aree in cui sono inserite.

5. **Misure di compensazione**

Il consumo di suolo è un impatto residuo che dovrà essere opportunamente compensato mediante interventi di rinaturalizzazione, finalizzati ad aumentare il valore ecologico delle aree. In linea generale gli interventi di compensazione potranno essere realizzati negli ambiti di seguito individuati, in accordo con le priorità individuate dal Comune:

- a) all'interno dell'area a servizi S 147;
- b) all'interno delle zone VCE;
- c) bonifica e la manutenzione straordinaria delle seguenti aree:
  - parco "Giulio De Benedetti" ubicata nell'ambito della collina morenica ove è localizzato il masso erratico "Pera Grossa" della superficie complessiva di mq. 55435;
  - area individuata al Foglio IX particella 22 della superficie di mq. 21.658;
  - area individuata al Foglio X particella 1 della superficie di mq. 2.526.

**Sulle particelle 22, foglio IX e 1, foglio X, di cui sopra, dovranno essere attuati interventi selvicolturali per prevenire l'ulteriore diffusione della robinia e altre specie**

esotiche oltre alla promozione attiva e sostenibile per valorizzare la multifunzionalità del bosco;

- d) Interventi di deimpermeabilizzazione/rinaturalizzazione con contestuale piantumazione di alberi ad alto fusto atto a mitigare l'effetto isola di calore di aree urbanizzate:
- parcheggio dell'impianto sportivo di Via Ponata individuato al Foglio IX particella 194 di circa 2700 mq;
  - parcheggio di Via Ponata 8-10 individuato al Foglio XII particelle 721-577-579 della superficie complessiva di circa 4.200 mq.
- e) sistemazione delle sponde e dei tratti irrigui presenti sulle aree S72 e S121, comprensiva di piantumazione di alberature atte a costituire schermatura dei fabbricati industriali esistenti rispetto alla Strada Statale 25 del Moncenisio;
- f) in ambiti degradati e/o impermeabilizzati, di proprietà pubblica, o nella disponibilità del soggetto proponente l'intervento, ripristinandone la permeabilità e la naturalità.

6. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo è condizionato alla stipulazione di specifica convenzione con il Comune, coerentemente con quanto previsto da specifico Regolamento delle compensazioni, qualora presente. La Convenzione dovrà prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica;
- la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.

#### Art. 39 - Regole di insediamento per le attività Seveso e Sottosoglia Seveso

1. Con riferimento a quanto disposto dal D.Lgs 105/2015 sono da intendersi:

- Stabilimenti Seveso di soglia inferiore quelli definiti all'art. 3 comma 1 lettera b);
- Stabilimenti Seveso di soglia superiore quelli definiti all'art. 3 comma 1 lettera c);
- Stabilimenti sottosoglia Seveso le aziende che prevedono la detenzione o l'impiego in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore delle sostanze pericolose definite dall'allegato 1 parti 1 e 2 del D.Lgs 105/2015 di seguito indicate:
  - a) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 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 d.lgs. 105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo EUH029
  - b) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c
  - c) "prodotti petroliferi e combustibili alternativi" come definiti dalla Parte 2
  - d) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1

2. Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'art. 13.1 delle Norme di Attuazione della Variante Seveso al PTC, non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.lgs. 105/2015 né quello di attività che detengono prodotti petroliferi (come definiti nella parte 1 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015) e sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della parte 2 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015 né le aziende definite Sottosoglia Seveso. Le attività sottosoglia sono previste dall'articolo 19 della Variante "Seveso" al PTC.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui sopra. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui sopra esclusivamente a seguito di modifiche normative.

3. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'art. 13.2 delle Norme di Attuazione della Variante Seveso al PTC, si applicano i seguenti divieti localizzativi:

- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico nelle aree caratterizzate dalla presenza di aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. art 142 lett. g) e aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale nelle aree caratterizzate dalla presenza di acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde o in territori con soggiacenza inferiore a 3m dal piano campagna;
- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...).

4. Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.lgs. 105/2015 o di soli stabilimenti Sottosoglia Seveso che detengono sostanze e/o preparati di cui alle lettere c) e d) dell'art 19 della Variante "Seveso" al PTC. Le rimanenti zone del territorio comunale non comprese nelle due tipologie definite ai punti precedenti (aree ad altissima vulnerabilità ambientale e aree a rilevante vulnerabilità ambientale), sono considerate zone a ridotta vulnerabilità ambientale nei confronti di "nuovi stabilimenti".

5. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D.lgs. 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

6. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo, qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

7. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui alle lettere b) e c) del comma 1 del presente articolo, qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

8. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui ai commi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.).

9. L'insediamento, la modifica o la trasformazione di aziende Sottosoglia Seveso di cui alle lettere c) e d) del comma 1 del presente articolo:

- Non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale
- Nelle seguenti zone a rilevante vulnerabilità ambientale: acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde e territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c., l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti la compatibilità dell'opera

10. Sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore vigenti.

**ALLEGATO: A**

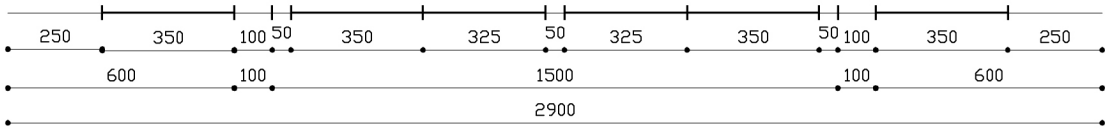
**VIABILITA': ABACO DELLE SEZIONI TIPO**

# SEZIONI TIPO

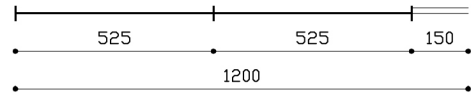
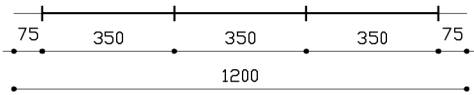
## STRADE DI INTERESSE LOCALE



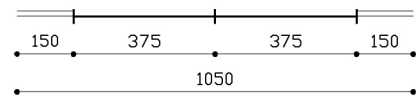
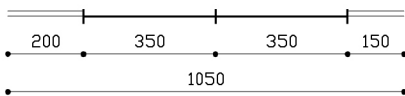
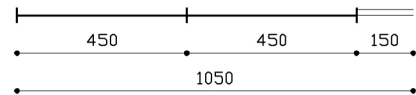
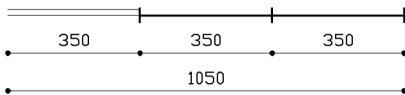
Strada statale di interesse locale **b**



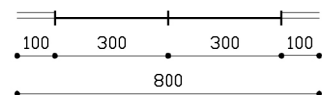
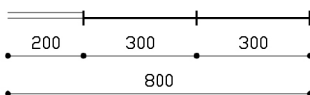
Strada di tipo **c**



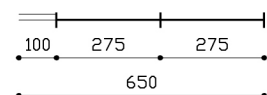
Strada di tipo **d**



Strada di tipo **e**



Strada di tipo **f**



**~~ALLEGATO: B~~**

**~~PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE~~**

**ALLEGATO: C**

## **POZZO G41**

**Determina Dirigenziale della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio della Regione Piemonte n. 337 del 17/09/2018**

---

Direzione AMBIENTE, GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO

Settore Tutela delle acque

---

DETERMINAZIONE NUMERO: 337 DEL: 17 SET. 2018

Codice Direzione: A16000 Codice Settore: A1604A

Legislatura: 10 Anno: 2018

Non soggetto alla trasparenza ai sensi Artt. 15-23-26 del decreto trasparenza

Firmatario provvedimento: MANCIN PAOLO

#### Oggetto

Regolamento regionale 15/R/2006 – Definizione dell'area di salvaguardia del nuovo pozzo potabile denominato "G41", ubicato nel Comune di Rosta (TO).

La Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. (di seguito S.M.A.T. S.p.A.) – ente gestore del Servizio Idrico Integrato per il territorio comunale di Rosta (TO) – con nota in data 11 marzo 2008, ha trasmesso alla Città Metropolitana di Torino – ai sensi del regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R e ss.mm.ii. – domanda di concessione di piccola derivazione d'acqua sotterranea ad uso potabile mediante un pozzo profondo 230 metri in falda profonda, ubicato nel medesimo Comune di Rosta – dati catastali di ubicazione dell'opera: foglio di mappa n. 14, particella catastale: n. 225 – in misura di l/s massimi 20,00 e medi 15,06 per complessivi 475.000 metri cubi annui.

La richiesta di concessione d'acqua sotterranea si basa sulla carenza di acque da corpi idrici superficiali e di risorse idriche di falda superficiale e la contestuale impossibilità di soddisfare la domanda di acqua attraverso le reti idriche già operanti sul territorio.

A seguito della valutazione di ammissibilità dell'istanza, la Città Metropolitana di Torino, con determinazione dirigenziale n. 463-25171/2009 del 16 giugno 2009, ha autorizzato il gestore d'Ambito, S.M.A.T. S.p.A., alla ricerca di acque sotterranee per uso potabile tramite il pozzo di cui sopra, comunicando che non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione di derivazione d'acqua dalla nuova captazione sospendendo, tuttavia, il procedimento amministrativo per il rilascio della stessa in attesa del provvedimento di perimetrazione dell'area di salvaguardia della captazione, trattandosi di acque che verranno erogate a terzi mediante un impianto di pubblico acquedotto.

Prima che le acque prelevate vengano immesse nella rete acquedottistica, l'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio dovrà eseguire i campionamenti ai fini dell'espressione del giudizio d'idoneità al consumo umano, come previsto dalle vigenti norme in materia.

L'Ente di Governo dell'Ambito n. 3 "Torinese", d'intesa con la S.M.A.T. S.p.A., con nota in data 20 giugno 2018, ha trasmesso la Determinazione del Direttore Generale n. 138/2018 del 20 giugno 2018 con la documentazione a supporto della proposta di definizione dell'area di salvaguardia del nuovo pozzo potabile denominato "G41", ubicato nel Comune di Rosta (TO).

Il pozzo "G41", realizzato fino alla profondità di 198,00 metri dal piano-campagna nella particella catastale n. 642 del foglio di mappa n. 14, censito al C.T. del Comune di Rosta, ha una portata di esercizio pari a 20,00 l/s e filtra tra -102,00 e -120,00 metri, tra -126,00 e -138,00 metri e tra -180,00 e -186,00 metri; è pertanto conforme ai disposti della legge regionale 30 aprile 1996, n. 22, così come modificata dalla legge regionale 7 aprile 2003, n. 6, poiché filtra esclusivamente al di sotto della base dell'acquifero superficiale – approvata con D.G.R. n. 34-11524 del 3 giugno 2009, successivamente modificata dalla determinazione n. 900 del 3 dicembre 2012. L'uso prevalente del suolo nell'immediato intorno del pozzo è quello agricolo.

La proposta di definizione – individuata con il metodo cronologico – è stata determinata considerando, per la simulazione modellistica, la portata massima di esercizio emungibile dal pozzo "G41", ovvero il volume d'acqua prelevato derivante da un pompaggio continuo e contemporaneo per 24 ore – pari a 20,00 l/s – e sulla base delle risultanze di uno studio idrogeologico che ha evidenziato un grado di vulnerabilità intrinseca trascurabile dell'acquifero captato dal pozzo. L'area di salvaguardia che ne è risultata ha pertanto le seguenti caratteristiche dimensionali:

- zona di tutela assoluta, di forma circolare e raggio pari a 10 metri;
- zona di rispetto ristretta, di forma sub-circolare, dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni e con un'estensione complessiva di 3.831 metri quadrati;
- zona di rispetto allargata, di forma sub-circolare, dimensionata sulla base dell'isocrona a 180 giorni e con un'estensione complessiva di 7.125 metri quadrati.

Le suddette zone sono rappresentate con le relative dimensioni e con l'elenco delle particelle catastali interessate nell'elaborato "Tavola 6 – Comune di Rosta – Perimetrazione aree di salvaguardia Pozzo G41 – Estratto cartografia catastale – Scala 1:2.000", agli atti con la documentazione trasmessa.

I pareri preventivi in ordine alla localizzazione dell'opera di presa dell'Azienda Sanitaria Locale, dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale competenti per territorio e del Comune nel cui territorio ricade l'area di salvaguardia – secondo quanto previsto all'articolo 17 e nell'Allegato D del regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R e ss.mm.ii. – sono stati espressi nell'ambito dell'istruttoria di concessione di derivazione d'acqua in capo alla Città Metropolitana di Torino, non contengono specifiche prescrizioni e non risultano ostativi al rilascio della stessa concessione.

In conformità a quanto previsto nell'Allegato B del regolamento regionale 15/R del 2006 la documentazione presentata comprende anche la Proposta di Piano di Utilizzazione dei Fertilizzanti e dei prodotti Fitosanitari che sarà utilizzata per la gestione delle pratiche agronomiche di concimazione e diserbo nonché di lotta fitosanitaria nelle aree destinate a uso agricolo ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia; tale Proposta contiene le conclusioni dello studio pedologico sull'areale interessato e indica come i suoli ricadenti nella zona di rispetto ristretta ed allargata siano ascrivibili alla Classe 3 poiché caratterizzati da una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero bassa e da una capacità protettiva dei suoli determinata in bassa o moderatamente bassa. Per i terreni appartenenti a tale classe è prevedibile una moderata suscettibilità di contaminazione della risorsa idrica e, conseguentemente, gli interventi agronomici previsti a seconda dei diversi ordinamenti colturali avranno moderate limitazioni.

Ai sensi della vigente normativa in materia, è stata data comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 28, in data 12 luglio 2018.

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Considerato che dall'esame della documentazione trasmessa è stato possibile accertare che la proposta di definizione è conforme ai criteri generali di cui al regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "*Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)*".

Atteso che l'area di salvaguardia proposta è stata dimensionata attraverso l'utilizzo di criteri tecnici rispondenti alla necessità di tutela delle acque destinate al consumo umano.

Ritenuto che la proposta di definizione dell'area di salvaguardia può essere accolta a condizione che siano garantiti comunque gli adempimenti di legge vigenti sui requisiti di qualità delle acque destinate al consumo umano e sull'aspetto igienico della captazione, e in particolare che:

- si provveda alla sistemazione e manutenzione della zona di tutela assoluta del pozzo, così come previsto dall'articolo 4 del regolamento regionale 15/R del 2006, che dovrà essere completamente dedicata alla gestione della risorsa, adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, se possibile, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere;
- si effettuino interventi di pulizia periodica dell'opera di presa e di manutenzione dell'edificio di presa;
- si provveda alla verifica delle eventuali attività potenzialmente pericolose per la risorsa idrica captata che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a impedire che possano costituire fonte di rischio per la medesima risorsa – laddove sia impossibile prevederne l'allontanamento;
- prima che le acque prelevate vengano immesse nella rete acquedottistica siano eseguiti dall'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio tutti i campionamenti ai fini dell'espressione del giudizio d'idoneità al consumo umano, come previsto dalle vigenti norme in materia;
- l'eventuale impiego di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari nella conduzione delle attività agricole sia effettuato in conformità alle indicazioni di cui alla Proposta di Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari allegata all'istanza di definizione dell'area di salvaguardia stessa e sottoscritta dai conduttori delle particelle agricole ricadenti all'interno della medesima area.

Vista la documentazione presentata, redatta in conformità a quanto previsto nell'Allegato B del regolamento regionale 15/R del 2006 e comprendente la Proposta di Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari relativa alle particelle catastali ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia, sottoscritta dai conduttori delle particelle a destinazione agricola e che dovrà altresì essere inviata, sotto forma di comunicazione, alla Città Metropolitana di Torino da tutti coloro che detengono i titoli d'uso delle particelle interessate;

dato atto che in assenza di una formale comunicazione alla Città Metropolitana di Torino del Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari, in applicazione del principio di precauzionalità, resta vietato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;

ritenuto che le attività agricole insistenti sull'area di salvaguardia potranno essere condotte in conformità alle disposizioni di legge secondo le previsioni del Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari sopra richiamato;

Vista la domanda, in data 11 marzo 2008, con la quale la S.M.A.T. S.p.A. ha presentato alla Città Metropolitana di Torino – ai sensi del regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R e ss.mm.ii. – domanda di concessione di piccola derivazione d'acqua sotterranea ad uso potabile

mediante un pozzo profondo 230 metri in falda profonda, ubicato nel Comune di Rosta – dati catastali di ubicazione dell'opera: foglio di mappa n. 14, particella catastale: n. 225 – in misura di l/s massimi 20,00 e medi 15,06 per complessivi 475.000 metri cubi annui;

vista la determinazione dirigenziale n. 463-25171/2009 del 16 giugno 2009 con la quale la Città Metropolitana di Torino ha autorizzato la S.M.A.T. S.p.A. alla ricerca di acque sotterranee per uso potabile tramite il pozzo di cui sopra, comunicando che non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione di derivazione d'acqua dalla nuova captazione sospendendo, tuttavia, il procedimento amministrativo per il rilascio della stessa in attesa del provvedimento di perimetrazione dell'area di salvaguardia della captazione, trattandosi di acque che verranno erogate a terzi mediante un impianto di pubblico acquedotto;

vista la Determinazione del Direttore Generale dell'Ente di Governo dell'Ambito n. 3 "Torinese" n. 138/2018, in data 20 giugno 2018, di approvazione e presa d'atto della proposta di definizione presentata;

vista la nota dell'Ente di Governo dell'Ambito n. 3 "Torinese", in data 20 giugno 2018 – prot. n. 0002051, di trasmissione degli atti della proposta di definizione di cui sopra;

vista la legge regionale 26 marzo 1990, n. 13, "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e ss.mm.ii.;

vista la legge regionale 30 aprile 1996, n. 22, "Ricerca uso e tutela delle acque sotterranee" e ss.mm.ii.;

visto il decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, "Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano" e ss.mm.ii.;

visto il regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R, recante "Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto il regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R, recante "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto il regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R, recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto il regolamento regionale 29 ottobre 2007, n. 10/R recante "Disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e programma di azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto l'articolo 17 della legge regionale 28 luglio 2008, n. 23;

visto l'articolo 7, lettera a) del provvedimento organizzativo allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-9336 del 1 agosto 2008;

vista la D.G.R. n. 34-11524 del 3 giugno 2009 "Legge regionale 30 aprile 1996 n. 22, articolo 2, comma 7. Criteri tecnici per l'identificazione della base dell'acquifero superficiale e aggiornamento della cartografia contenuta nelle "Monografie delle macroaree idrogeologiche di riferimento dell'acquifero superficiale" del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. 117-10731 del 13/03/2007";

vista la determinazione n. 900 del 3 dicembre 2012 "Aggiornamento della cartografia della base dell'acquifero superficiale nelle aree di pianura alla scala 1:50.000 e revisione dei parametri numerici relativi ai criteri tecnici orientativi – Legge Regionale 30 aprile 1996 n. 22, art. 2, comma 7";

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016.

Tutto ciò premesso,

*Il Dirigente*

## DETERMINA

- a) L'area di salvaguardia del nuovo pozzo potabile denominato "G41", ubicato nel Comune di Rosta (TO), è definita come risulta nell'elaborato "Tavola 6 – Comune di Rosta – Perimetrazione aree di salvaguardia Pozzo G41 – Estratto cartografia catastale – Scala 1:2.000", allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale.
- b) Nell'area di salvaguardia di cui alla lettera a) del presente provvedimento si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)", relativi rispettivamente alla zona di tutela assoluta ed alla zona di rispetto, ristretta ed allargata.

Per quanto concerne le attività agricole interessanti l'area di salvaguardia, tenendo conto che le particelle catastali ricadono in Classe 3, nella zona di rispetto ristretta è vietata la stabulazione del bestiame, il pascolo degli animali, lo stoccaggio e l'accumulo di effluenti zootecnici, di fertilizzanti e di fitofarmaci.

La gestione dei fertilizzanti nella zona di rispetto, sia ristretta che allargata, dovrà essere condotta mediante l'accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 kg annui per ettaro. Anche la fertilizzazione effettuata con prodotti contenenti fosfato e potassio dovrà apportare al suolo un contenuto di macroelementi nutritivi non superiore alla stima dei prevedibili asporti delle colture. L'apporto di fosforo e potassio dovrà essere sospeso quando la dotazione nel terreno dei due macroelementi supererà i limiti indicati dall'Allegato C del regolamento regionale 15/R/2006; i fertilizzanti fosfatici, inoltre, dovranno contenere un basso contenuto in Cadmio (<90 mg Cd /kg di anidride fosforica).

Il bilanciamento dell'apporto dei nutrienti nei terreni ricadenti nell'area di salvaguardia sarà dimostrato tramite la compilazione del Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA), previsto dal regolamento regionale 18 ottobre 2002, n. 9/R e ss.mm.ii. o a mezzo di un analogo strumento.

Sono ammessi i trattamenti di difesa fitosanitaria e di diserbo delle colture previsti e approvati dalla Regione in applicazione della Misura 10.1.1 del Piano di Sviluppo Rurale (PSR) 2014-2020 e dei criteri della DDR 12-7700 del 26 maggio 2014 e dei suoi allegati.

Nell'areale interessato è sempre vietata l'utilizzazione di geodisinfettanti ai sensi del decreto legislativo 174/2000 che attua la Direttiva 98/8/CE.

Nelle aree urbanizzate nelle aree dedicate a "verde privato", nelle aree urbanizzate e in aree a particolare destinazione funzionale, quali le zone di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti, è vietato l'impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione

Resta comunque fermo il divieto di intervenire con mezzi di tipo chimico per scopi non agricoli finalizzati al contenimento della vegetazione e l'intervento con mezzi chimici nelle aree assimilate a "bosco" dall'articolo 2, comma 3, lettera c) del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 "Orientamento e modernizzazione del sistema forestale a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57".

- c) Il gestore del Servizio Idrico Integrato per il territorio comunale di Rosta (TO) – S.M.A.T. S.p.A. – come definito all'articolo 2, comma 1, lettera l) del regolamento regionale 15/R del 2006, è altresì tenuto agli adempimenti di cui all'articolo 7, commi 3 e 4 del citato regolamento regionale 15/R/2006, nonché a:
- garantire che la zona di tutela assoluta del pozzo, così come previsto dall'articolo 4 del regolamento regionale 15/R del 2006, sia completamente dedicata alla gestione della risorsa, adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, se possibile, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere; l'accesso in tale zona dovrà essere consentito unicamente al personale autorizzato dall'ente gestore ed alle autorità di controllo;
  - effettuare interventi di pulizia periodica dell'opera di presa e di manutenzione dell'edificio di presa;
  - ottenere dall'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio il giudizio di potabilità delle acque prelevate prima di immettere le stesse nella rete acquedottistica comunale.
- d) A norma dell'articolo 8, comma 3 del regolamento regionale 15/R del 2006, copia del presente provvedimento è trasmessa, oltre che al proponente:
- alla Città Metropolitana di Torino per l'inserimento nel disciplinare di concessione delle prescrizioni poste a carico del concessionario del Servizio Idrico Integrato per il territorio comunale di Rosta – S.M.A.T. S.p.A. – per la tutela del punto di presa;
  - alle strutture regionali competenti in materia di Pianificazione e gestione urbanistica e di Economia montana e foreste;
  - all'Azienda sanitaria locale;
  - al Dipartimento dell'ARPA.
- e) A norma dell'articolo 8, comma 4 del regolamento regionale 15/R del 2006, copia del presente provvedimento è altresì trasmessa alla Città Metropolitana di Torino per gli adempimenti relativi al Piano territoriale di coordinamento ed ai Comuni di Rosta e di Reano affinché gli stessi provvedano a:
- recepire nello strumento urbanistico generale, nonché nei conseguenti piani particolareggiati attuativi, i vincoli derivanti dalla definizione dell'area di salvaguardia di cui al presente provvedimento;
  - notificare ai proprietari o possessori dei terreni interessati dall'area di salvaguardia il presente provvedimento di definizione con i relativi vincoli;
  - emanare i provvedimenti necessari per il rispetto dei vincoli connessi con la predetta definizione dell'area di salvaguardia;
  - verificare le eventuali attività potenzialmente pericolose per la risorsa idrica captata che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a impedire che possano costituire fonte di rischio per la medesima risorsa – laddove sia impossibile prevederne l'allontanamento.

La presente determinazione dirigenziale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della l.r. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo 40 del d.lgs. n. 33/2013, nel sito istituzionale dell'ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Torino, li 17 SET. 2018.....

I Funzionari Estensori

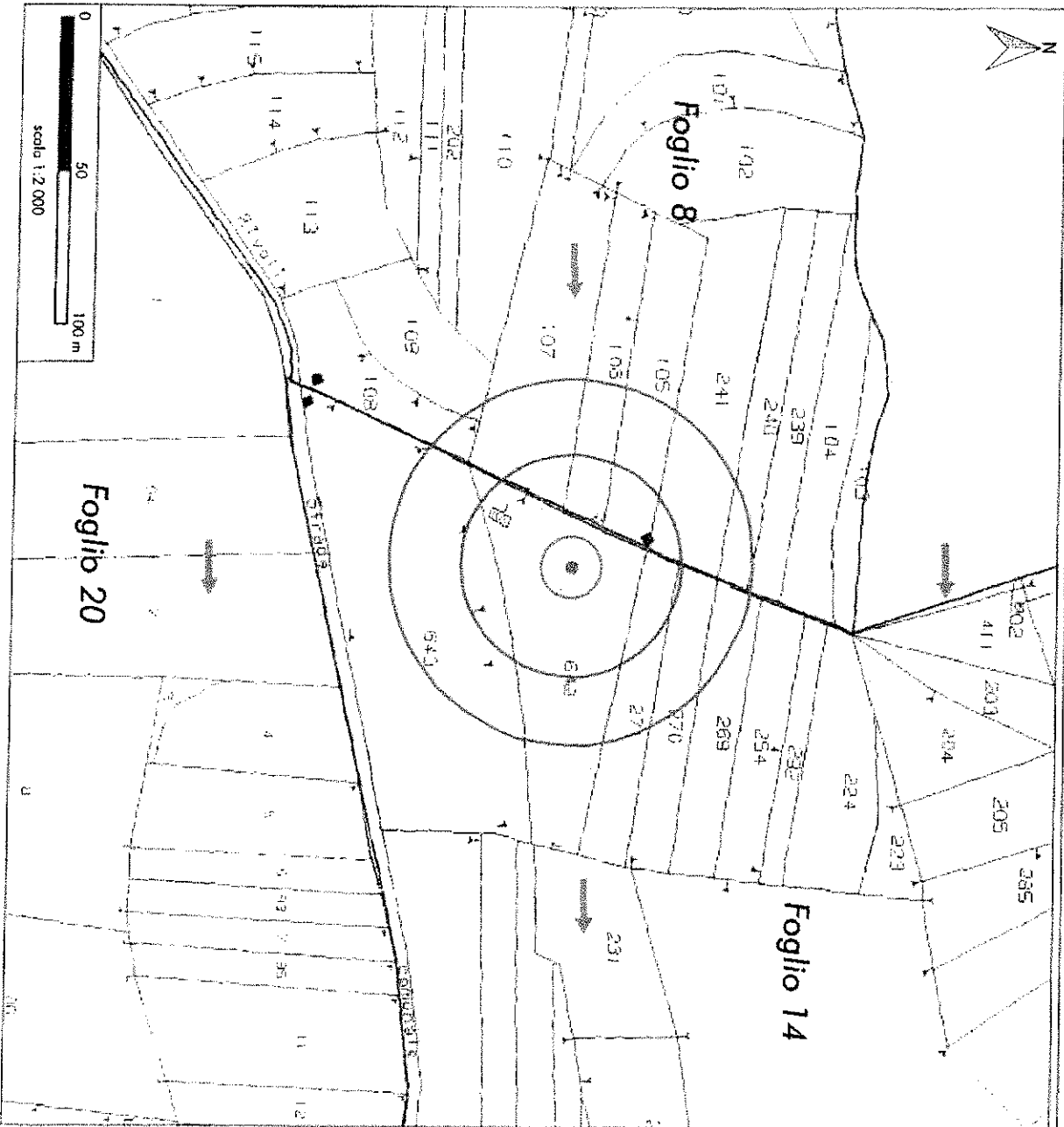
Massimiliano Petricig  
Fabio Robotti

Il Dirigente del Settore  
Arch. Paolo Mancin

**COMUNE DI ROSTA**

**Perimetrazione aree di salvaguardia Pozzo G41 - Estratto cartografico catastale**

**Tavola 6**



● Pozzo G41  
 Foglio 14 particella 642  
 Coord UTM-ED50: 376633 E; 4990977 N  
 Direzione di flusso della falda profonda

➔

**Aree di salvaguardia**

- Zona di Tutela Assoluta
- Zona di Rispetto Ristretto (Isocrona 60 gg)
- Zona di Rispetto Allargato (Isocrona 180 gg)

Area salvaguardia	Perimetro (m)	Area (mq)	Foglio	Particella
ZTA	62,83	314,16	14 (Rosto)	642 p.
ZRR	228,5	3.831	14 (Rosto)	270 p. - 271 p. - 642 p. - 643 p.
ZRA	377	7.125	8 (Reano)	105 p. - 106 p. - 107 p. - 241 p.
			14 (Rosto)	269 p. - 270 p. - 271 p. - 642 p. - 643 p.
			8 (Reano)	105 p. - 106 p. - 107 p. - 108 p. - 109 p. - 239 p. - 240 p. - 241 p.

**REGIONE PIEMONTE**  
**DIREZIONE AMBIENTE, GOVERNO e TUTELA DEL TERRITORIO**  
**Settore Tutela delle Acque**  
**Allegato alla Determinazione**

Il Dirigente del Settore  
 (dott. Paolo Minicucci)

