



COMUNE DI PIOBESI TORINESE

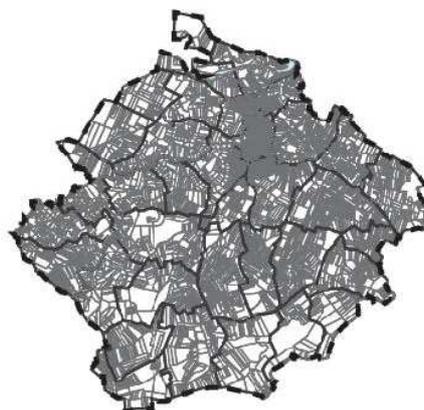
Legge Regionale 56/77 e s.m.i art. 17 comma 4
VARIANTE STRUTTURALE 14

Proposta Tecnica di PROGETTO PRELIMINARE DCC n.52 del 19/12/2019

PROGETTO PRELIMINARE DCC n.15 del 09/02/2021

Proposta Tecnica di PROGETTO DEFINITIVO DGC n.34 del 18/05/2021

PROGETTO DEFINITIVO DCC n.... del .../.../....



Progetto:

arch. Giorgio TARDITI
via Santorre di Santarosa 3
10064 - Pinerolo (TO)
335 7045348
tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

Sindaco:

Florenzo DEMICHELIS

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

Geom. Lodovico COSSO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
stralcio

CHIAVE DI LETTURA

Il presente documento riporta uno stralcio del testo del documento delle *Norme Tecniche di Attuazione* con le modifiche apportate dal Progetto Definitivo alla variante strutturale n.14 che vengono evidenziate in giallo con carattere **Verdana grassetto viola**.

Il presente documento riporta uno stralcio del testo del documento delle *Norme Tecniche di Attuazione* con le modifiche apportate dal Progetto Preliminare alla variante strutturale n.14 che vengono evidenziate in giallo con carattere **Verdana grassetto viola**.

Il presente documento riporta uno stralcio del testo del documento delle *Norme Tecniche di Attuazione* con le modifiche apportate dalla variante strutturale n.14 che vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto viola**.

Il presente documento riporta uno stralcio del testo del documento delle *Norme Tecniche di Attuazione* con le modifiche apportate dalla variante parziale n.13 che vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto verde**.

Le modifiche apportate dal progetto definitivo della variante parziale n.13 vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto fucsia**.

Le modifiche apportate dalle DCC n. 20 del 07/04/2014 e DCC n. 46 del 25/09/2014 e vengono evidenziate con carattere **Verdana grassetto arancione**.

Il testo normativo è quello del PRGC vigente e riporta le variazioni introdotte dalla variante strutturale 12: vengono evidenziate utilizzando il carattere **Arial grassetto** per le parole e/o frasi inserite e il ~~Times New Roman~~ barrato per le parole e/o frasi eliminate; vengono riportate in carattere **Century Gothic grassetto blu** le parole e/o le frasi inserite e il ~~Times New Roman~~ barrato doppio per le parole e/o frasi eliminate a seguito delle osservazioni espresse dalla Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare.

INDICE

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C.
Efficacia e campo di applicazione

TITOLO II- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- Art. 2 - Procedure ai attuazione del P.R.G.C.
Art. 3 - Titoli edilizi abilitativi: condizioni per il rilascio
Art. 4 - Permesso di Costruire
Art. 5 - Autorizzazione
Art. 5 bis - Denuncia di inizio attività
Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi
1. piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)
2. piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
3. piani di recupero (P.d.R.)
Art. 6bis - Trasferimento di cubatura
Art. 6ter - insediamento delle attività commerciali
Art. 6quater - prescrizioni ambientali

TITOLO III - MODALITA' DI INTERVENTO

Capo I

Parametri urbanistici ed edilizi

- Art. 7 - definizioni
- a) superficie territoriale (S.T.)
 - b) superficie fondiaria (S.F.)
 - c) indice di densità edilizia territoriale (I.T.)
 - d) indice di densità edilizia fondiaria (I.F.)
 - e) indice di utilizzazione territoriale (U.T.)
 - f) indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)
 - g) rapporto di copertura (R.C.)
 - h) destinazione d'uso
 - i) superficie coperta (S.C.)
 - j) superficie utile lorda (S.U.L.)
 - k) volume (V)
 - l) altezza (H)
 - m) n bis) altezza dei fronti delle costruzioni (Hf)
 - n) piani fuori terra (P.f.T.)
 - o) distanza (D)
 - p) edificio unifamiliare
 - q) q bis) edificio bifamiliare

- r) edificio esistente
- s) basso fabbricato
- t) vano scala/vano ascensore

Capo II

Classificazione dei tipi di intervento

- Art. 7 bis - Riferimenti legislativi
- Art. 7 ter - Manutenzione Ordinaria
- Art. 7 quater - Manutenzione straordinaria
- Art. 7 quinquies - Restauro e Risanamento Conservativo
- Art. 7 sexies - Ristrutturazione Edilizia
- Art. 7 septies - Ampliamento Edilizio
- Art. 7 octies - Sostituzione Edilizia
- Art. 7 nonie - Interventi di nuova costruzione
 - A Interventi di completamento
 - B Interventi di nuovo impianto
- Art. 7 decies - Ristrutturazione Urbanistica

TITOLO IV - CLASSI DI DESTINAZIONE

Capo I

Destinazione d'uso del suolo

- Art. 8 - Definizione di area;
classificazione ed individuazione delle aree

Capo II

Aree destinate ad usi residenziali

- Art. 9 - Classi di intervento
- Art. 10 - Tessuto edilizio storico-artistico-ambientale-
documentale
 - A Gruppi di edifici nel Centro Storico
 - B Tipi e modalità di intervento
- Art. 11 - Norme particolari per il Centro Storico
- Art. 12 - Tessuto edilizio recente
- Art. 13 - Aree di capacità insediativa esaurita
- Art. 14 - Aree di completamento
- Art. 14 bis - Aree di nuovo impianto
- Art. 15 - Tessuto edilizio di nuovo impianto: Aree per edilizia
economica popolare
- Art. 16 - Altezze
- Art. 17 - Distanze e parcheggi privati
 - A Distanze tra fabbricati
 - B Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà
 - C Distanze dei fabbricati dalle strade pubbliche o private
di uso pubblico
 - D Parcheggi privati
- Art. 17 bis - Manufatti accessori alla residenza

Capo III

Aree destinate ad impianti produttivi

- Art. 18 - Classi di intervento e sottoclassi di destinazione
- Art. 19 - Condizioni preliminari all'intervento
- Art. 20 - Classificazione delle aree per destinazione:
 - 1. impianti industriali o artigianali di produzione
 - 2. impianti artigianali di servizio
 - 3. impianti terziari:
 - a) attività commerciali
 - b) attività direzionali
 - c) attività ricettive
 - d) attività ricreative
- Art. 21 - Classificazione delle aree per destinazione
- Art. 22 - Altezze e distanze
- Art. 23 - Opere in aree attigue a strade provinciali
- Art. 24 - Tutela del verde
- Art. 25 - Parcheggi privati
- Art. 26 - Impianti di rifornimento energetico
- Art. 27 - ~~Autorizzazione regionale all'insediamento industriale e commerciale~~
- Art. 27 - AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E A RISCHIO INDUSTRIALE**

Capo IV

Aree ad uso agricolo

- Art. 28 - Destinazione ed ambito normativo
- Art. 29 - Condizione di ammissibilità degli interventi edificatori e requisiti di titolarità degli stessi
- Art. 30 - Destinazione d'uso specifiche degli interventi ammessi sul territorio ad uso agricolo.
Parametri urbanistici e loro applicazione:
 - abitazioni rurali di nuova costruzione
 - recupero di abitazioni rurali esistenti
 - permanente recupero di abitazioni esistenti per residenza civile
 - attrezzature ed impianti per l'allevamento zootecnico
 - recupero di attrezzature ed impianti per l'allevamento zootecnico
 - fabbricati rurali di servizio di nuova costruzione
 - recupero fabbricati rurali di servizio
 - serre fisse di nuova costruzione
 - fabbricati rurali specializzati di nuova costruzione
 - formazione di pozzi e laghi per uso irriguo
 - attrezzature sportive
 - agriturismo

- depositi ed accumuli di materiali inerti
- deposito rifiuti urbani e speciali
- Art. 31 - Altezze e distanze
- Art. 32 - Ammissibilità degli interventi in fasce e zone di rispetto ed ampiezza delle stesse. Perimetrazione nuclei rurali

Capo V
comunale

Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello

- Art. 33 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale
- Art. 34 - Norme relative al suolo pubblico o di uso pubblico
- Art. 35 - Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale.
Cimitero per animali d'affezione

TITOLO V - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

- Art. 36 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle zone d'acqua stagnante**
- Art.37 - Classi di edificabilità**
- Art.38 - Classe di edificabilità II**
- Art.39 - Classe di edificabilità III**
- Art.40 - Microzonazione sismica**
- Art.41 - Ulteriori norme a carattere generale**

TITOLO V - TABELLE SINOTTICHE

ALLEGATO N° 1 (tabulato edifici di interesse storico- artistico-ambientale)

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Elaborati costituenti il progetto P.R.G.C. Efficacia e campo di applicazione

Ai sensi ed agli effetti della legge 17/8/ 1942 n. 1150 e della L.R. 5/12/1977 n. 56 s.m.i., la disciplina urbanistica e la tutela dell'intero territorio comunale di Piobesi Torinese è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) elaborati che vengono qui elencati:

a) Relazione illustrativa ed elaborati tecnici

al) Relazione illustrativa della variante n.10

~~b) Relazione geologica in data 7/ 1/80 con allegato tecnico relativa all'intero territorio-~~

Relazione Geologico-Tecnica e relativa documentazione cartografica (Tavv. 1/AT - 2/AT - 3/AT -4/AT)

~~bl) Relazione geologica in data 20/6/91 relativa ad aree di nuovo insediamento~~

b1) Relazione illustrativa di micro zonazione sismica e relativa documentazione cartografica (Tavv. 5/AT - 6/AT - 7/AT)

c) Scheda quantitativa dei dati secondo modello regionale

d) Tavole di piano (analisi stato attuale e progetto)

Tav. A Inquadramento territoriale Scala 1:10.000

Tav. B Territorio comunale stato attuale Scala 1: 5.000

Tav. C Aree ad usi produttivi stato attuale Scala 1: 1.500

Tav. D Nucleo urbano stato attuale Scala 1: 1.000

Tav. E Nuclei rurali stato attuale Scala 1: 1.500

Tav. F/ 1 Territorio comunale progetto Scala 1. 5.000

Tav. F/2 Territorio comunale progetto Scala 1. 5.000

Tav. G Aree ad usi produttivi progetto Scala 1: 2000

Tav. H Nucleo urbano progetto Scala 1: 2000

Tav. M-M1 -M2 Infrastrutture tecniche stato attuale Scala 1: 1.500

Tav. N Uso del suolo stato attuale Scala 1: 1:500

Tav. O Planimetria sintetica di piano Scala 1:25.000

e) Norme di attuazione con tabelle sinottiche (N. di A.)

Gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), hanno contenuto informativo e descrittivo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti N. di A .

Gli elaborati di cui alle lettere e) e d) (quest'ultima lettera limitatamente ~~alle Tavole~~ **alla Tavola F/2, G, H**) sono aggiornati con la **variante strutturale n.12** e sostituiscono quelli di eguale lettera del P.R.G.C. variante n. 11.

Gli elaborati di cui alle lettere e) e d) (quest'ultima lettera limitatamente alle Tavole F/1, G, H) sono aggiornati con la variante strutturale n.14 e sostituiscono quelli di eguale lettera del P.R.G.C. variante n. 13.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più dettagliata.

~~A norma dell'art. 82 ultimo comma L.R. n. 56177 s.m.i. ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso Piano Territoriale indicate.~~

~~una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall'intervento .~~

Art. 14bis Aree di nuovo impianto (RN)

Sono aree inedificate adiacenti al tessuto edilizio ed a infrastrutture esistenti.
Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato a P.E.C. ad attuazione delle aree a servizi o infrastrutture in esse: previsti.

La localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna veicolare e pedonale, può subire variazioni in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo che proponga organiche soluzioni alternative in coerenza con la situazione urbanistica adiacente.

Nelle aree di nuovo impianto in cui sono previste in cartografia aree a servizi non è consentita la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria definite dall'art.21 L.R. n°56/77.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi sono fissate nelle tabelle di zona.

L'intervento di nuova costruzione previsto nell'area RN5 e soggetto alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, dovrà tenere conto, dal punto di vista acustico, della vicinanza con l'area industriale IR3; il P.E.C. dovrà quindi:

- essere supportato da adeguato studio di clima acustico sia in riferimento all'intera zona di intervento sia nel dettaglio, per ogni singolo edificio;
- prevedere una predisposizione planivolumetrica tale da rendere minimo il livello sonoro in facciata degli edifici a prescindere dalla classificazione acustica di ogni singolo lotto di intervento.

L'attuazione dell'intervento di nuova costruzione nell'area RN5 è ammessa anche attraverso la redazione di più S.U.E. qualora questi siano preceduti dalla progettazione unitaria, di iniziativa pubblica o privata, approvata con Delibera di Consiglio Comunale, riguardante sia gli elementi infrastrutturali che interessano l'intera area (viabilità e opere di urbanizzazione primaria) sia la localizzazione e quantificazione delle aree per servizi pubblici e dei lotti fondiari; qualora la progettazione unitaria sia proposta da privati, questi devono rappresentare almeno i 3/5 dell'intera proprietà dell'area interessata.

L'intervento di nuova costruzione previsto nell'area RN6, soggetto alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, deve prevedere la realizzazione di un'area verde alberata di mitigazione posta al margine ovest del lotto lungo il canale e del tratto di pista ciclabile di propria competenza tracciato in cartografia di piano (da prevedere alberato) oltre alla viabilità di distribuzione interna dei lotti.

Il tratto di pista ciclabile dovrà rispettare quanto prescritto dal manuale regionale "Approvazione delle norme tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili" approvato con DGR n°85-19500 del 26.05.1997 e dalle "Linee guida ciclopiste" redatte dalla Regione Piemonte in collaborazione con AMP e FIAB.

Al fine di impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti significativi sull'ambiente i nuovi interventi di trasformazione edilizia dovranno essere coerenti con le indicazioni fornite nei manuali regionali "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti", approvati con DGR n°30-13616 del 22.03.2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.

Per le aree esterne e a parcheggio, con l'obiettivo di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, di distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati dovranno essere utilizzati:

- corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;**
- corpi illuminanti con tecnologia a led;**

Nell'area a parcheggio dovrà essere prevista l'infrastruttura per l'installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli.

Alle aree esterne dovrà essere garantito un indice di permeabilità fondiaria (I.P.T.) min. del 30% e dovranno essere realizzate coerentemente con gli "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" edito dall'Unione Europea nell'anno 2012.

Per la messa a dimora di specie vegetali si dovrà fare ricorso esclusivamente a specie arbustive ed arboree autoctone, adatte alle condizioni stazionali, nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n°33-5174 del 12.06.2017.

La Valutazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere condotta in fase di approvazione del S.U.E., fatti salva la necessità di successivi approfondimenti in fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Essa dovrà riguardare in modo specifico la caratterizzazione della componente nel periodo notturno, la verifica dei limiti differenziali di immissione di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 14/11/97 per le emissioni delle vicine attività produttive e la verifica dei limiti per il rumore da traffico, prendendo per ciascun limite a riferimento lo scenario più cautelativo in termini di posizionamento ed elevazione dei fabbricati. Qualora la valutazione evidenzia delle possibili criticità, il S.U.E. dovrà contenere l'indicazione degli interventi per il superamento di tali criticità.

In considerazione dei nuovi impegni di suolo agricolo il SUE RN6 dovrà prevedere opere compensative:

- realizzate a cura dei soggetti attuatori sul terreno di**

- proprietà del Comune di Piobesi individuato al Catasto Terreni al F.2 n°93 di circa mq 4.070 di superficie complessiva;
- orientate alla biodiversità, alla conservazione e al paesaggio piuttosto che alla produzione e alla protezione con risultato di riprodurre una fascia boscata di zona planiziale arborea-arbustiva con alberi di 2° e 3° grandezza;
 - che prevedano la messa a dimora di specie vegetali con ricorso esclusivamente a specie arbustive ed arboree autoctone, adatte alle condizioni stagionali, nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n°33-5174 del 12.06.2017;
 - il cui schema di impianto proposto dovrà rispettare quanto previsto dalle "Linee guida della Regione Piemonte per la realizzazione e la gestione delle fasce tampone vegetate riparie" approvate con DGR n°34-8019 del 07.12.2018;
 - che in particolare prevedano:
 - Il filare adiacente al torrente composto esclusivamente da arbusti, con una distanza di circa 2 metri tra gli esemplari, in modo tale da non alterare e/o ostacolare il deflusso idrico in caso di esondazione;
 - Dalla seconda fila si procederà ad alternare specie arboree ed arbustive, con una distanza tra le fila di almeno 3 m;
 - La messa a dimora di 2 arbusti tra due esemplari arborei, con una distanza di 2 metri tra le piante e di almeno 6 metri tra due specie arboree;
 - La densità finale dovrà risultare di circa 250-300 piante/ha.

Gli elaborati progettuali delle opere compensative dovranno far parte del SUE.

La convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo dovrà, tra l'altro, anche regolare le modalità e i tempi di attuazione delle opere compensative prevedendo che l'ultimazione delle medesime avvenga prima della presentazione della SCIA per l'agibilità dei fabbricati.

In aggiunta alle norme già contenute per la Classe di Sintesi II, si prescrive per l'area RN6, che dovrà essere garantito un franco minimo pari ad almeno 2,00 m dalla massima escursione della falda superficiale e la base di imposta delle nuove opere di fondazione;

Si precisa che per l'area RN6, in coerenza con quanto indicato all'art. 36 delle N.T.A. vigenti e non essendo presenti corsi d'acqua di rilevante entità all'interno dell'area, l'ampiezza della fascia di rispetto di assoluta inedificabilità "nei tratti dei corsi d'acqua posti a sud-est del concentrico di Piobesi T.se presso C.na Molinea e dal tratto di via Castelletto fino alla strada provinciale" interessanti quindi l'area RN6, dovrà essere pari a 5 m;

In occasione di qualsiasi nuovo intervento edificatorio, oltre alle informazioni stratigrafiche e sismiche locali previste ai sensi delle N.T.C. 2018 e s.m.i., dovranno essere approfonditi tutti gli aspetti riguardanti la verifica di stabilità delle nuove opere dei confronti di

un'eventuale suscettibilità alla liquefazione dei terreni del sottosuolo.

Vista l'estrema superficialità della falda freatica rilevata nell'area RN6 tale per cui si potrebbero creare importanti interferenze con le opere ipogee, si fa espresso divieto di realizzare locali interrati o parzialmente interrati. Si richiede inoltre di individuare una disposizione planimetrica delle opere di fondazione tale per cui l'asse maggiore di sviluppo della fondazione, soprattutto per fondazioni superficiali nastriformi, sia parallelo alla direzione est-ovest della falda freatica superficiale come si evince dalla TAV. 2/AT allegata alla Variante Strutturale n° 12. Tali soluzioni saranno da concordarsi con il progettista geologo incaricato e andranno specificate negli elaborati geologici - geotecnici previsti dalle N.T.C. 2018 e s.m.i..

Non comporta aumento della capacità insediativa residenziale la costruzione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza (autorimesse e locali deposito), con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda e mt. 3,80 al colmo, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante n°4 sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 13 punto 1 lett. a-b-c-d-f.

E' inoltre ammessa l'integrazione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda e mt. 3,80 al colmo, entro il limite massimo degli indici di area così come prescritti dalla rispettiva tabella.

Art. 15 - Tessuto edilizio di nuovo impianto: aree per edilizia economico-popolare

Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni cartograficamente precisate dal P.R.G.C. e dallo strumento esecutivo di iniziativa pubblica cui l'intervento è subordinato.

Tali aree di nuovo impianto si limitano ad una sola area sulla quale gli interventi di edilizia convenzionata ed agevolata si sviluppano sulla base di un s.u.e. di iniziativa

pubblica già approvato, disciplinato dai valori parametrici urbanistici ed edilizi fissati nella tabella sinottica relativa.

Art. 16 - Altezze

Nel centro storico l'altezza degli edifici esistenti conservati mediante operazioni di cui alle lettere a),b),c),d) dell'art.13 della Legge Regionale n. 56/77 sarà di norma equivalente a quella preesistente fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a ml. 1,00 e/o a quanto motivatamente stabilito in sede di titolo edilizio abilitativo.

igienico e funzionale o che comportino l'aumento di unità locali o per ampliamenti concedibili "una tantum" ad impianti esistenti limitati:

- 1) al 7% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta fino a 7000 mq.
 - 2) al 4% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta oltre 7000 mq.
- con strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) nel caso di ampliamenti, eccedenti il tipo e la quantità previsti nelle voci che precedono, di nuove costruzioni e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sono consentiti per un rapporto di copertura (inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria) max di 0,55 mq./mq. e fino al massimo di un indice di utilizzazione fondiaria di mq./mq. 0,70 inteso tale indice come rapporto tra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria dell'insediamento.

Per gli interventi di nuova edificazione previsti sull'area IR I/a la capacità edificatoria complessiva massima e pari a mq. 4.880,15 di superficie coperta e mq. 6.211,10 di S.U.L..

Lo strumento urbanistico esecutivo da redigersi per gli interventi di nuova edificazione da attuarsi sull'area IR I/a dovranno prevedere:

- la realizzazione del tratto riportato in cartografia della strada vicinale detta orba;
- la realizzazione della recinzione ad una distanza minima di mt. 10 dalla recinzione dei lotti già edificati situati al di là del tratto della Strada vicinale delle Rettane, in modo tale da consentire un futuro ampliamento della sede stradale in oggetto.

2. Interventi su aree ad "impianti esistenti e confermati" (IC)

Il P.R.G.C. individua con la simbologia IC le aree e gli impianti produttivi esistenti e di cui si conforma la localizzazione e destinazione industriale o artigianale di produzione (IC), artigianale di servizio (ICA), terziaria (ICT) che può essere commerciale (c), direzionale (d), ricettiva (r), ricreativa (ri).

La previsione di P.R.G.C. nelle aree IC e nelle aree ICAI , ICT (ri), ICT (c) si attua:

- con semplice titolo edilizio abilitativo nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non eccedenti il risanamento igienico funzionale e per gli ampliamenti limitati ad infrastrutture

impiantistiche tecniche tecnologiche ed ecologiche per ristrutturazioni che eccedono il risanamento igienico e funzionale o che comportino l'aumento di unità locali o per ampliamenti, concepibili "una tantum", ad impianti esistenti, limitati:

- 1) al 7% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta fino a 7000 mq.
- 2) al 4% della superficie coperta esistente alla data di approvazione della presente variante per insediamenti aventi una superficie coperta oltre 7000 mq.

- con strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) nel caso di ampliamenti, eccedenti il tipo e la quantità previsti nelle voci che precedono, di nuove costruzioni e di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di interventi che richiedano la redazione di P.E.C. dovranno essere verificati i parametri di legge relativamente alle aree destinate alle attrezzature di servizio (standards) alle diverse funzioni previste; il loro reperimento e oggetto di specifica convenzione. In alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicato l'istituto della monetizzazione, nel caso in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico-edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

Salvo diverse indicazioni riportate di seguito, in dette aree gli interventi sono consentiti per un rapporto di copertura max di 0,55 mq./mq. ed un indice di utilizzazione fondiaria max di 0,70 mq./mq.

Nell'area ICT(r)1 è consentito l'intervento di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura max di 0,45 mq/mq ed un indice di utilizzazione territoriale max di 0,52 mq/mq. Con l'intervento di aumento della Sul dovranno essere verificati:

- i parametri di legge relativamente alle aree destinate alle attrezzature di servizio (standards) alle diverse funzioni previste nell'ampliamento (il loro reperimento e oggetto di specifica convenzione);
- il reperimento, all'interno dell'area fondiaria, di una superficie di 1,2 mq ogni 10 mq di costruzione (esistente + ampliamento) da destinarsi a parcheggio privato (L. 122/89).

Nell'area ICT(c)3 l'indice di utilizzazione fondiaria è pari all'esistente.

All'immobile ricadente sul foglio catastale n° 4 p.la 468 esistente alla data di adozione del preliminare della variante n° 9 al P.R.G.C., adibito ad attività economiche, viene data la possibilità, tramite redazione di Permesso di Costruire convenzionato, di effettuare l'intervento di ampliamento edilizio unicamente per potenziare la

volumetria delle attività insediate a parità di superficie coperta fino ad un indice fondiario massimo pari a $I_f = 1.55$ mc/mq. La destinazione residenziale non sarà ammessa salvo che per una sola unità abitativa, di superficie utile lorda massima pari a mq. 100, da destinare ad alloggio per custode o proprietario.

In caso di attuazione dell'intervento di ampliamento edilizio consentito viene richiesto:

- **l'individuazione, all'interno dell'area fondiaria, della superficie adibita a parcheggio privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 me di costruzione;**
- **la dismissione delle aree da destinare a servizi per una superficie complessiva ~~pari al 20% della SUL esistente e in progetto~~ minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento prevista in progetto in accordo 01 quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77; in alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicato l'istituto della monetizzazione, nel caso in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico-edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall'intervento.**

Gli impianti artigianali di servizio (ICA2 - ICA12) o terziari (ICT) esistenti in aree residenziali (escluso il C..S.) o in aree IR dovranno sottostare alle prescrizioni ed ai parametri urbanistici ed edilizi dell'area di appartenenza.

Gli impianti artigianali di servizio (ICA13 - ICA15) esistenti nel centro storico avranno come intervento max concesso la ristrutturazione di tipo A per adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti a condizione che non sia apposto sul fabbricato vincolo di tutela (ai sensi leggi 29/6/39 n. 1497 o 1/6/39 n. 1089) o vincolo specifico dal P.R.G.C. come bene ambientale da salvaguardare dichiarato nell'apposita tavola nel qual caso il max intervento e il restauro e risanamento conservativo .

Le modalita operative per un volontario trasferimento di tali impianti in zona propria e per il conseguente riuso a residenza degli immobili rilasciati dovranno essere sottoposti a convenzione a norma dell'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. e previsti in un piano di recupero con indice di densità edilizia fondiaria max di mc./mq. 1,50.

Nel caso di riuso dell'area resa libera dall'impianto ICA8, il piano di recupero dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

- o indice di densità territoriale $I_t = 1,50$ mc/mq;
- o rapporto di copertura max $R_e = 0,45$ mq/mq.

La convenzione dei piani di recupero, stipulata ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, disciplinerà la cessione e/o la monetizzazione di aree da destinarsi a servizi pubblici (verde e parcheggi) da individuarsi in sede di progetto nella misura complessiva

di 25 mq per abitante insediato nonché le modalità, i requisiti ed i tempi di realizzazione degli interventi. In alternativa alla cessione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere applicato l'istituto della monetizzazione, nel caso in cui le suddette aree, o una loro parte, siano ritenute non necessarie all'organica attuazione del progetto urbanistico-edilizio in relazione all'ambito territoriale interessato dall'intervento. Nel piano di recupero dovrà inoltre essere rintracciata la superficie di 1.2 mq ogni 10 mq di costruzione da destinarsi a parcheggio privato (L. 122/89).

La convenzione dell'eventuale piano di recupero dell'area resa libera dall'impianto ICA8 dovrà, inoltre, prevedere il miglioramento del tracciato di immissione delle acque del Canale Sacchetto nel Rio Margrato.

Gli impianti terziari esistenti in centro storico si atterranno alle prescrizioni ed ai parametri urbanistici del centro storico.

Per gli impianti terziari esistenti in area agricola l'intervento max concesso e la ristrutturazione di tipo B per adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti stessi con ampliamento limitato al 20% della S.U.L. esistente.

3. Interventi in "aree di nuovo impianto" (INA)

Il P.R.G.C. individua due limitate aree di nuovo impianto a destinazione artigianato di servizio ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.) per il completamento dell'impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni cartograficamente definite dal P.R.G.C.

Gli interventi in dette aree, salvo quanto precisato di seguito per singole aree, sono consentiti fino ad un rapporto di copertura di mq./mq. 0,50 e fino ad un indice max di utilizzazione fondiaria di mq./mq. 1,00 e con i parametri edilizi espressi nella tabella sinottica relativa.

Nell'area INA3 è consentito l'intervento di nuova costruzione per un rapporto di copertura max di 0,40 mq/mq ed un indice di utilizzazione territoriale max di 0,40 mq/mq. L'intervento di nuova edificazione è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e l'atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere.

- la cessione in loco di aree da dismettersi a viabilità (pista ciclopedonale ed eventuale potenziamento strada esistente);
- la cessione in loco di aree da dismettere e destinare a servizi pubblici da individuarsi in sede di progetto nella misura minima del 20% della St.

Su tale area potranno essere insediate esclusivamente attività di artigianato che non risultino moleste o nocive per l'attività umana nella salvaguardia del livello di qualità ambientale proprio delle aree residenziali adiacenti o prossime.

Non potranno comunque essere insediate attività di deposito, recupero e/o trattamento di rifiuti in genere.

Ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio abilitativo dovrà essere prodotta una "valutazione previsionale di impatto acustico" relativa alle attività insediande, ai sensi dell'art. 8 della "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" n. 447 del 26/ 10/

1995, dell'art. 3 della Legge Regionale 25 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e della D.G.R. 2 febbraio 2004 n. 9-11616 "Criteri per la redazione della documentazione di impatto acustico".

4. Interventi su aree di "impianti esistenti da rilocalizzare"

Il P.R.G.C. individua con la simbologia II gli impianti che sono da rilocalizzare (nelle aree destinate all'esercizio di tale attività) perché in posizione impropria in contrasto con le previsioni di P.R.G.C. .

Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili rilasciati dovranno essere assoggettate a convenzione a norma dell'art. 53 L.R. n. 56/77. e s.m.i. ed assoggettati a p.e.c. se in area residenziale con interventi nei limiti previsti dall'art. 13 punto 3) o assoggettati a piano di recupero se in centro storico con interventi nei limiti previsti dall'art. 10 lettera g.

L'intervento in area II 1 dovrà sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 11 bis per la parte di fabbricato vincolata in cartografia e per il muro di cinta adiacente il tratto di viabilità in progetto.

~~Nell'area II3 gli interventi consentiti sugli edifici esistenti non devono eccedere la manutenzione straordinaria. E' consentito lo svolgimento ed il mantenimento delle attività già in atto alla data di adozione del progetto preliminare della variante strutturale al vigente P.R.G.C. ma non è consentito l'insediamento di alcuna nuova attività produttiva/economica. Le modalità operative per il trasferimento dell'attività e per il conseguente riutilizzo dell'area saranno oggetto di specifico accordo con l'Amministrazione Comunale e di opportuna variante allo strumento urbanistico generale.~~

5. Interventi su "aree di trasformazione" (T)

Nell'area T1 e T2 gli interventi consentiti sugli edifici esistenti **- alla data di approvazione della presente variante -** non devono eccedere la manutenzione straordinaria, fatto salvo il fabbricato posto in area T1 in prossimità della rotatoria esistente per il quale si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sulle due aree sono ammessi interventi di nuovo impianto di edifici a destinazione mista residenziale e terziario/commerciale con un mix 75% RES max e 25% T/C min da attuare con S.U.E., **che dovrà garantire l'assolvimento delle dotazioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**, previa demolizione dei fabbricati esistenti e bonifica dei terreni.

Sulle aree T1 e T2 tutte già interessate da attività produttive, ogni trasformazione deve essere preceduta

dalla bonifica ambientale.

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di strumento urbanistico esecutivo una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRGC.

La convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo dovrà, tra l'altro, anche regolare le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.

Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie previste sulle aree T1 e T2 e sono a completo carico dei soggetti attuatori dello strumento urbanistico.

Risulta opportuno che la caratterizzazione di suolo, sottosuolo e falda sia condotta sulla base di un piano di indagini condiviso preliminarmente con il Comune e con l'Arpa Piemonte in modo da concordare le modalità, le quantità e l'eshaustività delle indagini da eseguire.

Nel caso in cui le indagini preliminari effettuate nell'ambito della valutazione della qualità ambientale evidenziassero superamenti dei limiti CSC applicabili al sito (cfr. tabelle 1 e 2 allegato V alla parte IV del titolo V del D. Lgs. 152/2006), in funzione della destinazione d'uso dello stesso, come desunta dal PRGC, sarà necessario avviare un procedimento di bonifica ai sensi della parte IV del titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Al fine di impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti significativi sull'ambiente i nuovi interventi di trasformazione edilizia dovranno essere coerenti con le indicazioni fornite nei manuali regionali "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti", approvati con DGR n°30-13616 del 22.03.2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.

Per le aree esterne e a parcheggio, con l'obiettivo di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, di distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati dovranno essere utilizzati:

- corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- corpi illuminanti con tecnologia a led.

Alle aree esterne dovrà essere garantito un indice di

permeabilità fondiaria (I.P.T.) min. del 30% e dovranno essere realizzate coerentemente con gli "[Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo](#)" edito dall'Unione Europea nell'anno 2012.

Per la messa a dimora di specie vegetali si dovrà fare ricorso esclusivamente a specie arbustive ed arboree autoctone, adatte alle condizioni stagionali, nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n°33-5174 del 12.06.2017.

La Valutazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere condotta in fase di approvazione dei S.U.E., fatta salva la necessità di successivi approfondimenti in fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Essa dovrà riguardare in modo specifico la caratterizzazione della componente nel periodo notturno, la verifica dei limiti differenziali di immissione di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 14/11/97 per le emissioni delle vicine attività produttive e la verifica dei limiti per il rumore da traffico, prendendo per ciascun limite a riferimento lo scenario più cautelativo in termini di posizionamento ed elevazione dei fabbricati. Dovrà essere valutata l'interazione tra la componente residenziale e la componente non residenziale del mix funzionale, la seconda potenziale fonte di impatto acustico nei confronti della prima. Qualora la valutazione evidenzii delle possibili criticità, il S.U.E. dovrà contenere l'indicazione degli interventi per il superamento di tali criticità.

In aggiunta alle norme già contenute per la Classe di Sintesi II, si prescrive per le aree T1 e T2, che dovrà essere garantito un franco minimo pari ad almeno 2,00 m dalla massima escursione della falda superficiale e la base di imposta delle nuove opere di fondazione.

In coerenza con quanto indicato all'art. 36 delle N.T.A. vigente e non essendo presenti corsi d'acqua di rilevante entità all'interno delle aree, l'ampiezza della fascia di rispetto di assoluta inedificabilità nei "confronti di fossi irrigui, canalizzazioni, bealere, e tutte le derivazioni artificiali" delimitanti le aree T1 e T2 dovrà essere pari a 10 m.

In occasione di qualsiasi nuovo intervento edificatorio, oltre alle informazioni stratigrafiche e sismiche locali previste ai sensi delle N.T.C. 2018 e s.m.i., dovranno essere approfonditi tutti gli aspetti riguardanti la verifica di stabilità delle nuove opere nei confronti di un'eventuale suscettibilità alla liquefazione dei terreni del sottosuolo.

Nel caso di realizzazione di locali posti interamente o

parzialmente al di sotto di piano campagna, si prescrive l'adozione di opportune misure di impermeabilizzazione dei locali sotterranei e la disposizione planimetrica delle opere di fondazione tale per cui l'asse maggiore di sviluppo della fondazione, soprattutto per fondazioni superficiali nastriformi, sia parallelo alla direzione est-ovest della falda freatica superficiale come si evince dalla TAV. 2/AT allegata alla Variante Strutturale n° 12. Tali soluzioni saranno da concordarsi con il progettista geologo incaricato e andranno specificate negli elaborati geologici geotecnici previsti dalle N.T.C. 2018 e s.m.i..

Si prevedono inoltre le seguenti prescrizioni particolari.:

Il SUE T1 dovrà occuparsi:

- Della realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale, qualora non già realizzato dall'Amministrazione Comunale, coerente con quanto prescritto dal manuale regionale "Approvazione delle norme tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili" approvato con DGR n°85-19500 del 26.05.1997 e dalle "Linee guida cicloposteggi" redatte dalla Regione Piemonte in collaborazione con AMP e FIAB;
- Della realizzazione di un viale alberato sul lato ovest del lotto lungo la via Italia;
- Della realizzazione di una viabilità interna di accesso ai lotti fondiari;
- Della realizzazione di aree a servizi composte da un'area destinata a verde pubblico e di un'area destinata a parcheggio pubblico;
- I parcheggi dovranno essere previsti con stalli permeabili ed essere alberati;
- Della realizzazione di un collegamento pedonale tra via Italia e l'area a servizi in progetto;
- Della realizzazione di un'area verde con funzione di mitigazione dell'intervento verso via Italia;
- Della parziale sostituzione delle attuali condutture fognarie per il tratto di competenza del SUE;
- Valutare previsione di infrastrutture elettriche volte all'installazione di colonnine di ricarica per veicoli;
- Curare l'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in progetto comprensivo di approfondimenti sulle essenze e la loro composizione nelle aree verdi;
- Il disegno della superficie fondiaria e della superficie destinata a servizi e a viabilità può subire modifiche in fase attuativa rispetto al disegno riportato in cartografia di PRGC;
- La componente residenziale del S.U.E. dovrà essere

realizzata al di fuori della porzione ~~che varrà dal Piano di Classificazione Acustica in Classe IV a seguito dell'adeguamento~~ alla quale verrà attribuita la Classe Acustica IV con l'adeguamento del Piano di Classificazione Acustica conseguente all'approvazione della variante n. 14.

Il SUE T2 dovrà occuparsi:

- Della realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale, qualora non già realizzato dall'Amministrazione Comunale coerente con quanto prescritto dal manuale regionale "Approvazione delle norme tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili" approvato con DGR n°85-19500 del 26.05.1997 e dalle "Linee guida cicloposteggi" redatte dalla Regione Piemonte in collaborazione con AMP e FIAB;
- Della realizzazione di un viale alberato sul lato ovest del lotto lungo la via Italia;
- Della realizzazione di una viabilità interna di accesso ai lotti fondiari;
- Della realizzazione di aree a servizi composte da un'area destinata a parcheggio pubblico;
- I parcheggi dovranno essere previsti con stalli permeabili ed essere alberati;
- Della realizzazione di un'area verde con funzione di mitigazione dell'intervento verso la campagna esistente posta a sud dell'intervento;
- Della parziale sostituzione delle attuali condutture fognarie per il tratto di competenza del SUE;
- ~~Valutare previsione di~~ **Prevedere le** infrastrutture elettriche volte all'installazione di colonnine di ricarica per veicoli;
- Curare l'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in progetto comprensivo di approfondimenti sulle essenze e la loro composizione nelle aree verdi;
- Il disegno della superficie fondiaria e della superficie destinata a servizi e a viabilità può subire modifiche in fase attuativa rispetto al disegno riportato in cartografia di PRGC;

Art. 27 - AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E A RISCHIO INDUSTRIALE

Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC e di seguito riportate:

- **aree naturali protette (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione;**
- **siti Natura 2000 ex Direttiva 92/43/CEE "Habitat";**
- **aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico);**
- **fasce A e B, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee, Ca) ed elevata (Fq, Eb, Cp, Va) da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi;**
- **frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Provincia anche in relazione ai loro futuri aggiornamenti;**
- **abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.;**

non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs. 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) 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 al comma precedente ad eccezione dei casi cui ciò avvenga esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad esempio variazione della classificazione delle sostanze etc.).

Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13, di seguito riportate:

- **punto 3: aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);**
 - **punto 4: aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC;**
 - **punto 8: sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;**
 - **punto 11: acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;**
 - **punto 12: zone di ricarica delle falde;**
 - **punto 13: territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;**
- si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti**

al d.lgs. 105/2015:

- **I. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai punti 3 e 4 del precedente articolo 13.2;**
- **II. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al punto 8 del precedente articolo 13.2;**
- **III. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai punti 11,12, 13 del precedente articolo 13.2**

Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente e aree a ridotta vulnerabilità ambientale), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs. 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

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.

Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro – inteso per esso tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore, nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse - siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro – inteso per esso tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore, nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse - siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti ad eccezione dei casi di cui a ciò avvenga esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad esempio variazione della classificazione delle sostanze etc.).

Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs. 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si

applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

Per le domande di insediamento di un nuovo stabilimento o di modifica di uno stabilimento esistente con aggravio del preesistente livello di rischio, la verifica di compatibilità territoriale dovrà sempre essere condotta sulla base dell'art. 10 o dell'art. 19 della Variante Seveso al PTC, fase in cui le condizioni di vulnerabilità territoriale dovranno essere verificate e confermate in fase di micro localizzazione e progettazione del singolo intervento.

TITOLO V° TABELLE SINOTTICHE

AREA DESTINATA AD USI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE AREA:		RN6	
CLASSE DI INTERVENTO:	residenziale di nuovo impianto		
DESTINAZIONE D'USO:	- proprie: residenziale 70% - ammesse: attività professionali e commercio al dettaglio <u>limitatamente agli esercizi di vicinato</u> (max <u>500</u> <u>250</u> <u>248</u> mq) 30%		
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):	mq.	5.518	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):	mq.	4.787	
PARAMETRI URBANISTICI:	LT.	mc./mq.	0,45
	I.F.	mc./mq.	---
CAPACITA' INSEDIATIVA:	- esistente:	abitanti n.	---
	- prevista:	abitanti n.	14
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	- obbligo di P.E.C.Art. 14bis		
PARAMETRI EDILIZI:			DISTANZE:
	R.C.	Art. 14bis	0, 40
	S.U.L.	Art. --	Ds Art. 17
	H.	Art. 16	ml. 9, 50
	V.	Art. --	De Art. 17 ml.
	P.F.T.	Art. 7	n. 3
	Indice Permeabilità Fondiaria I.P.F.		min 30%
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (Art. 21 L.R. 56/77) mq. 350 + <u>745</u> <u>248</u>			
Mq/abit	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50			
d) 2,50	mq <u>1.095</u> <u>598</u>	mq. ---	mq. ---
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
<u>Divieto di realizzare locali interrati o parzialmente interrati.</u>			
<u>Obbligo di realizzazione di opere compensative sul terreno di proprietà del Comune di Piobesi Torinese individuato al F.2 n°93.</u>			
<u>Eventuali interventi interferenti con il reticolo irriguo dovranno acquisire il parere del Consorzio gestore della rete.</u>			

CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA) prevalentemente in Classe II, la porzione di area a ridosso della bealera si inserisce all'interno della classe IIIa	
AREA DI IMPIANTI ESISTENTI E DA RILOCALIZZARE	
DENOMINAZIONE AREA: _____ II3	
CLASSE DI INTERVENTO: _____ impianti esistenti e da rilocalizzare	
DESTINAZIONE D'USO:	
proprie: ammesse: _____ attività esistente alla data di adozione del progetto preliminare della variante n° 11	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): _____ mq. 59.439	
SUPERFICIE FONDIARIA (SF): _____ mq. 48.202	
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:	
_____ accordo quadro _____ Art. 20 p.to 4	
PARAMETRI URBANISTICI: _____ U.T. mq./mq. esistente _____ U.F. mq./mq. esistente	
PARAMETRI EDILIZI:	
R.C. _____ Art. 20 _____ mq/mq. 0,55	
S.U.L. _____ Art. 7	
H. _____ Art. 22 _____ ml. 14,00	
V. _____ Art. _____ P.F.T. _____ Art. _____	
DISTANZE: _____ Ds _____ Art. 22 _____ ml. 10,00	
_____ De _____ Art. 22 _____ % H min. ml. 6,00	
_____ Df _____ Art. 22 _____ min. ml. 12,00	
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI	
(20% della superficie fondiaria)	mq. _____ 9.640
Previste sull'area	mq. _____ 11.237
(+) influenza o gravitazione (-) Sulle aree finitime	mq. _____ 1.597
PRESCRIZIONI SPECIFICHE: gli interventi consentiti sugli edifici esistenti non devono eccedere la manutenzione straordinaria. E' consentito lo svolgimento ed il mantenimento delle attività già in atto alla data di adozione del progetto preliminare della variante n° 12 al vigente P.R.G.C. ma non è consentito l'insediamento di alcuna nuova attività produttiva/economica	
CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II	

AREA DI TRASFORMAZIONE			
DENOMINAZIONE AREA:		T1	
CLASSE DI INTERVENTO:		ristrutturazione urbanistica	
DESTINAZIONE D'USO:		- proprie: residenziale - 75% max - ammesse: commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato di vicinato, social housing, rsa, attività artigianali di servizio compatibili con residenza - 25% min	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):		mq.	29.979
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):		mq.	21.055
Viabilità		mq.	3.525
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:			
- obbligo di S.U.E. Art. 20 p.to 5			
PARAMETRI URBANISTICI:		U.T. mq./mq.	0,25
		U.F. mq./mq.	---
CAPACITA' INSEDIATIVA:			
- esistente:		abitanti n. ---	
- prevista:		abitanti n. 141	
PARAMETRI EDILIZI:			
	R.C.	Art. 7	mq/mq. 0,40
	S.U.L.	Art. 7	
	H.	Art. 16	ml. 9,5
	I.	Art. 7	
	P.F.T.	Art. 7	n. 3
Indice Permeabilità Fondiaria I.P.F.		min 30%	
DISTANZE:		Ds	Art. 17
		Dc	Art. 17 ml 5,00
		Df	Art. 17 ml. 10,00
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (art 21 L.R.56/77) mq 3.525 + 1.874			
Mq/abit	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50	Mq 1.910		
d) 2,50	Mq 3.489		
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti - alla data di approvazione della presente variante - non devono eccedere la manutenzione straordinaria eccezion fatta per l'immobile posto in prossimità della rotonda esistente per il quale si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia.			
Eventuali interventi interferenti con il reticolo irriguo dovranno acquisire il parere del Consorzio gestore della rete.			
CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II			

AREA DI TRASFORMAZIONE			
DENOMINAZIONE AREA:		T2	
CLASSE DI INTERVENTO:		ristrutturazione urbanistica	
DESTINAZIONE D'USO:		<ul style="list-style-type: none"> - proprie: residenziale – 75% max - ammesse: commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato di vicinato, social housing, rsa, attività artigianali di servizio compatibili con residenza – 25% min 	
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):		mq.	18.224
SUPERFICIE FONDIARIA (SF):		mq.	14.217
Viabilità		mq.	732
PROCEDURE DI ATTUAZIONE:		- obbligo di S.U.E. Art. 20 p.to 5	
PARAMETRI URBANISTICI:		U.T. mq./mq.	0,25
		U.F. mq./mq.	---
CAPACITA' INSEDIATIVA:		- esistente: abitanti n. ---	
		- prevista: abitanti n. 85	
PARAMETRI EDILIZI:			
	R.C. Art. 7	mq/mq.	0,40
	S.U.L. Art. 7		
	H. Art. 16	ml.	9,5
	I. Art. 7		
	P.F.T. Art. 7	n.	3
Indice Permeabilità Fondiaria I.P.F.		min 30%	
DISTANZE:		Ds	Art. 17
		Dc	Art. 17 ml 5,00
		Df	Art. 17 ml. 10,00
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI (art 21 L.R.56/77) mq 2.125 + 1.139 1.150			
Mq/abit	Esistenti e di progetto	Gravitazione aree contermini	Influenza aree contermini
a) 5,00			
b) 5,00			
c) 12,50			
d) 2,50	Mq 3.275		
Tot. 25,00			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:			
Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti - alla data di approvazione della presente variante - non devono eccedere la manutenzione straordinaria.			
Eventuali interventi interferenti con il reticolo irriguo dovranno acquisire il parere del Consorzio gestore della rete.			
CLASSI DI EDIFICABILITA' (TITOLO V NTA): Classe II			