



Comune di
VALPERGA
CITTA' METROPOLITANA
di TORINO

VARIANTE
PARZIALE al
PRGC n. 12
(art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)
DEFINITIVO
approvato con DCC n. ____ del ____

FASCICOLO RICHIESTE
accolte o modificate a seguito delle osservazioni

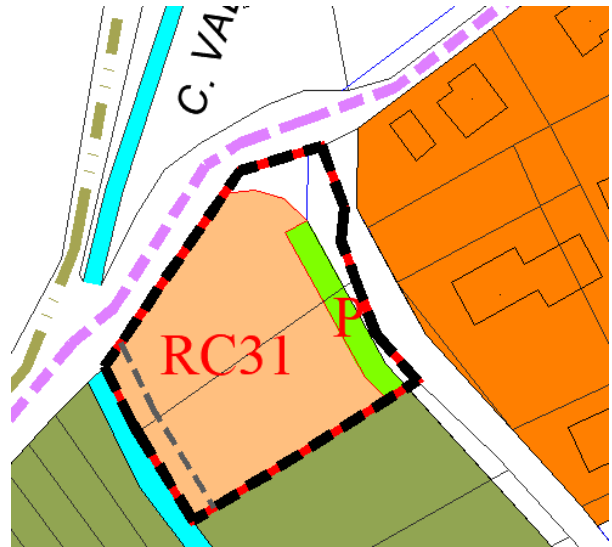
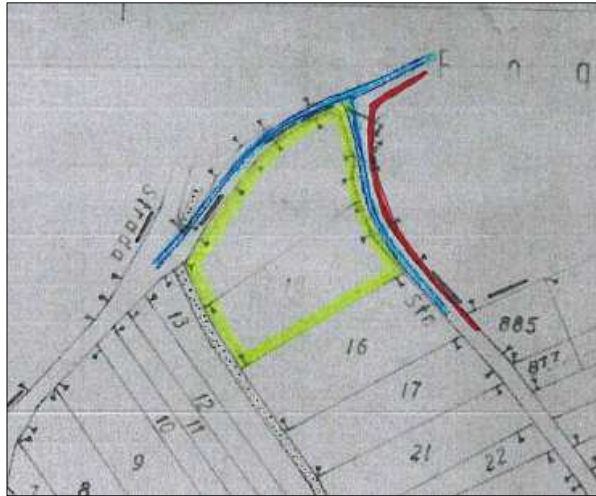
Allegato A.2/var 12

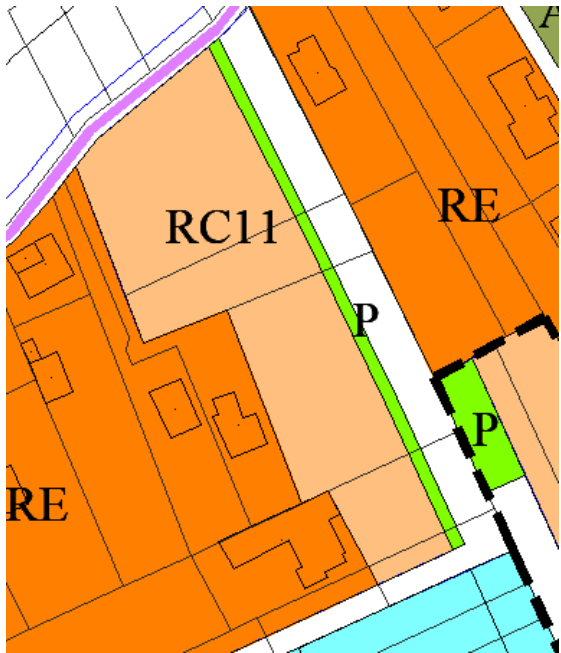
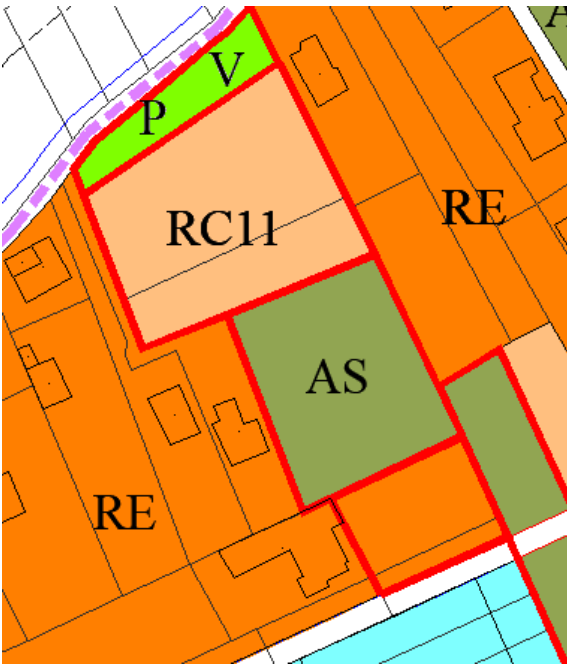
tecnico incaricato _____ collaborazione di _____
arch. maria luisa gamerro ing. pier giorgio gamerro

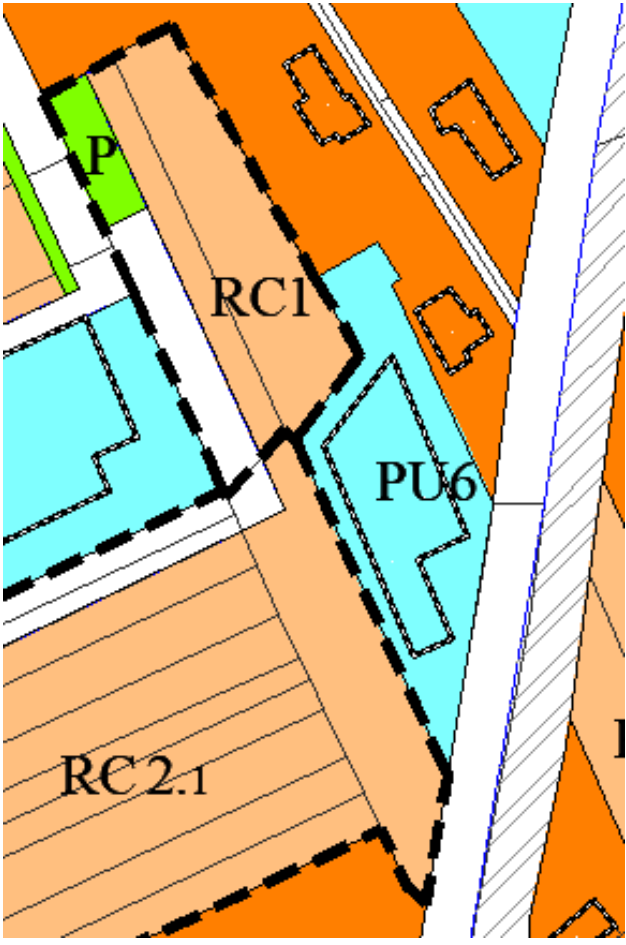
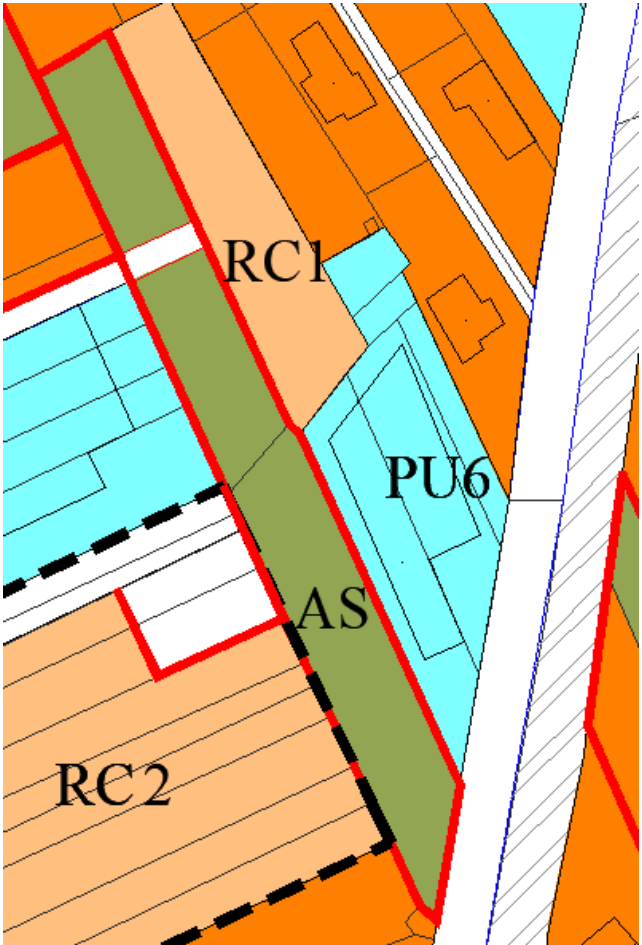
sindaco _____ segretario comunale _____ responsabile procedimento _____

maggio 2024

COSTA Giancarlo	Richiesta N.1
	
RICHIESTA: Si richiede la possibilità di realizzare autorimessa a servizio dell'abitazione esistente su area di proprietà non contigua.	
RISPOSTA: a) riconoscimento del fabbricato esistente a destinazione residenziale secondo le procedure dell'art. 60 b) Integrazione normativa all'art. 44 delle NdA "Autorimesse", con l'introduzione del comma 2 → <i>2. Ferme restando le caratteristiche dimensionali di cui alle precedenti lettere a) e b), la costruzione di autorimesse, a servizio di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, è ammessa anche su aree non direttamente asservite agli stessi, che si trovano ad una distanza radiale non superiore a m. 30, alle seguenti condizioni:</i> <i>a) venga stipulata convenzione e, in tale ambito, definito il vincolo di pertinenzialità al fabbricato residenziale;</i> <i>b) venga rispettata la distanza dalla viabilità nella misura prevista dal precedente art. 10, salvo il caso di presenza di muri di sostegno controterra esistenti; in tal caso il limite di edificabilità è rappresentato dal filo di fabbricazione di detti muri e l'accesso all'autorimessa deve avvenire dal lato perpendicolare alla viabilità pubblica, con la creazione di area di manovra a cielo libero.</i>	

BERTOTTI Daniele BERTOTTI Nadia Anna	Richiesta N. 3
RICHIESTA: I richiedenti sono proprietari dei terreni identificati catastalmente al F. 7, mappale 14 (Bertotti Daniele) e 16 (Bertotti Nadia Anna), attualmente in Area Agricola di Salvaguardia (AS). Richiedono la modifica di destinazione d'uso dei terreni in proprietà, in Area Residenziale di Completamento (RC).	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, individuando la nuova Area Residenziale di Completamento RC31, con un disegno di dettaglio da attuarsi con procedura di Permesso di Costruire Convenzionato e l'applicazione di un Indice territoriale (It) pari a 0,8 mc/mq - Rif. Tabella d'Area RC.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante
PROGETTO DEFINITIVO	
In accoglimento dell'osservazione di CMTO, individuata alla lettera l)-Richiesta n. 3, si introduce la seguente prescrizione particolare nella Tabella d'Area RC: - AREA RC31 <u>Presenza di linea elettrica</u> In sede di richiesta di titolo abilitativo di nuova costruzione, vista la presenza di linea elettrica, è necessario, previa consultazione dell'ente gestore, definire l'entità e l'influenza della fascia di rispetto generata dalla stessa.	In accoglimento dell'osservazione di CMTO, individuata alla lettera g) si riporta il quadro delle urbanizzazioni primarie, fornito dall'U.T. comunale.  — ACQUEDOTTO — FOGNATURA

CARBONATTO Piercarlo e CAPPO Rosalia	Richiesta N. 4
RICHIESTA: Comunicano la volontà di rinunciare all'edificabilità, a destinazione residenziale, del terreno di proprietà identificato catastalmente al F. 2 mappale 774, porzione di Area RC11	
RISPOSTA: Si accoglie	
CERESA Felice Giuseppe	Richiesta N. 5
RICHIESTA: Il richiedente, proprietario del terreno distinto in mappa al F. 7, mappali 19 e 20, facente parte dell'Area RC11 (Residenziale di Completamento), richiede: - la rimozione del vincolo stradale - la conferma dell'edificabilità dell'area	
RISPOSTA: Alla luce dell'accoglimento della precedente richiesta (N. 4), viene completamente ridisegnata l'Area RC11 e la porzione del richiedente viene riclassificata integralmente quale Area RE (Residenziale Esaurita).	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

CARBONATTO Caterina e Lucia	Richiesta N. 6
RICHIESTA: Le richiedenti, proprietarie dei terreni identificati catastalmente al F. 7: mappale 62, porzione di Area RC2.1 (Residenziale di Completamento), subordinata a SUE congiunto con Area RC2.2; mappale 705, porzione di Area RC1, viabilità e parcheggio (Residenziale di Completamento) subordinata a SUE; chiedono di riconvertire i terreni in oggetto da edificabili ad agricoli. RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando i terreni in Area AS (Agricola di Salvaguardia), ad esclusione della porzione (sul mappale n. 705) di viabilità in progetto, affinché venga garantito l'accesso alla residua porzione di RC1 confermata, da attuarsi con intervento diretto, verificata l'accessibilità.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante
In seguito alla riduzione dell'area edificabile RC1 e della soppressione della procedura di SUE, viene modificata la relativa Tabella d'Area, nel modo seguente:	

AREE **RC** CON OBBLIGO DI S.U.E.

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

area	mq sup. territoriale	lt mc/mq	mq sup. fondiaria libera	lt mc/mq risultante	Volume edificabile	abitanti insediab.
RC-SUE-1	2877	0,6	1990	0,86	1726	12
RC-SUE-2	14414	0,6	9031	0,95	8648	57
RC SUE 3	4967	0,6	3124	0,95	2981	20
	(*) 22258	(*) 0,6	(*) 14145	(*) 0,94	(*) 13355	(*) 89
RC SUE 4	10338	0,6	5917	1,05	6203	41
RC SUE 5	7313	0,6	5664	0,77	4388	29
RC SUE 20 (Braidacroce)	6290	0,6	4840	0,78	3774	25

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

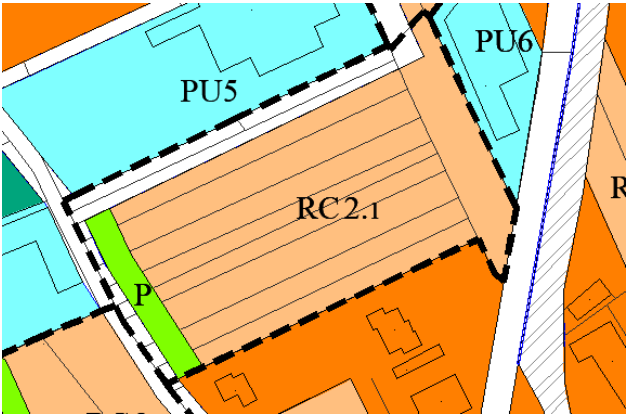
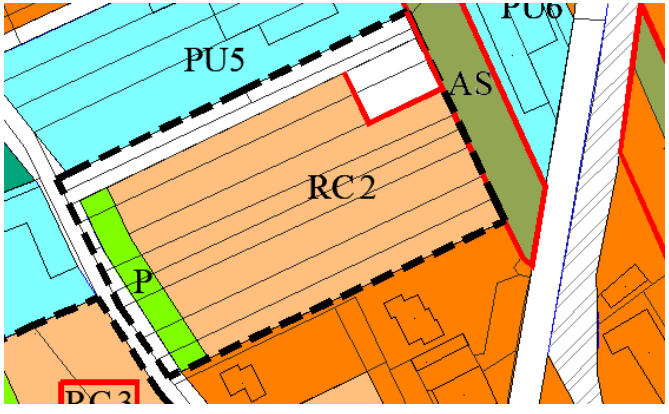
area	P (indicati in cartografia)	V (indicati in cartografia)
RC-SUE-1	300	0
RC-SUE-2	666	1571
RC SUE 3	0	1361
	(*) 966	(*) 2932
RC SUE 4	2010	590
RC SUE 5	928	0
RC SUE 20 (1) (Braidacroce)	(1) 500	(1) 250

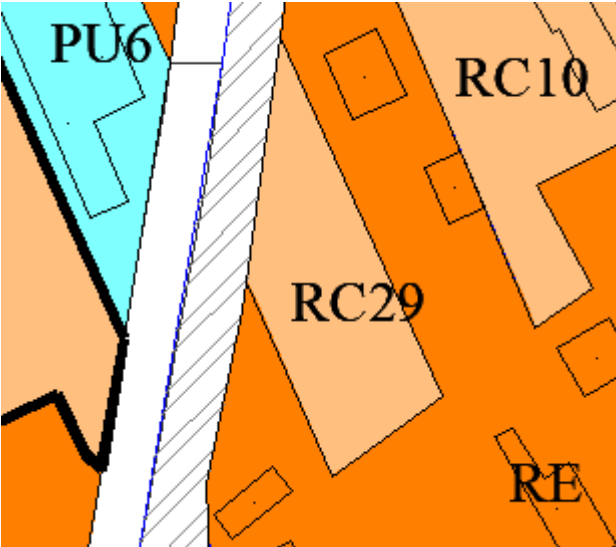
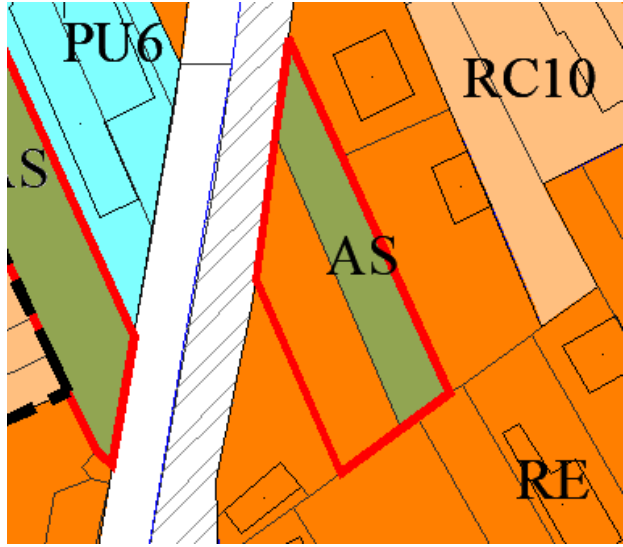
(1) da individuare in sede di PEC.

Le superfici a servizi quantificate nella presente tabella non sono monetizzabili.

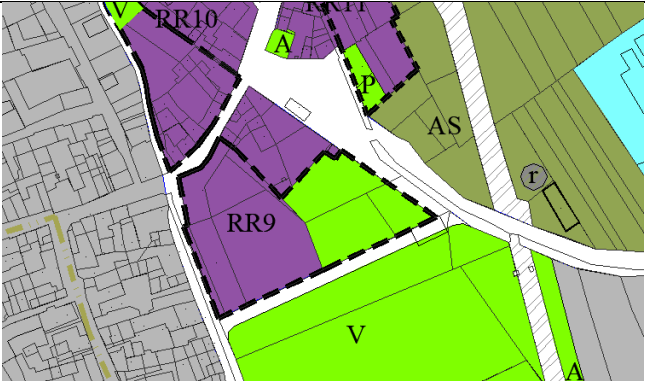
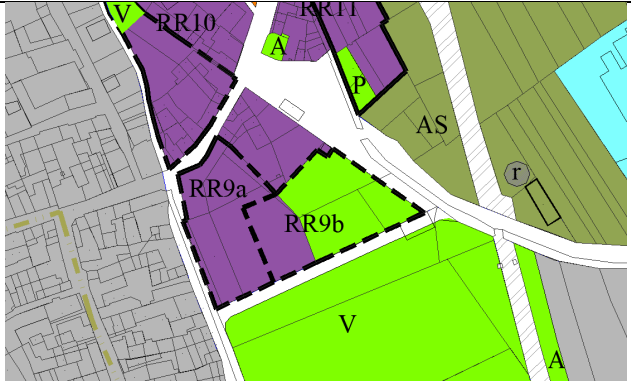
È obbligatoria la dismissione e realizzazione, in accordo con il Comune, delle porzioni di viabilità comprese negli ambiti e delle eventuali opere accessorie (raccordi, sistemazioni di terreno, ecc.) immediatamente contigue agli ambiti stessi.

~~Gli ambiti RC-SUE-1, RC-SUE-2 e RC-SUE-3 possono costituire un unico S.U.E., attuabile per intero o per comparti di intervento secondo le delimitazioni indicate (RC1; RC2; RC3). In caso di intera attuazione sono prescritti i parametri indicati con (*). All'interno di ciascuna delimitazione indicata è consentita l'attuazione di S.U.E. parziali, anche differiti nel tempo, purché la superficie territoriale interessata copra almeno il 30% della delimitazione stessa, a fronte comunque di indicazioni urbanistiche che permettano al Comune di verificare la fattibilità e la funzionalità degli interventi successivi; è comunque fatto obbligo di cessione gratuita al Comune dell'ambito RC2.2, interamente destinato a spazi pubblici, contestualmente all'attuazione del primo S.U.E. nei tempi e nei modi definiti in sede di convenzione. La capacità edificatoria dello stesso ambito RC2.2 dovrà in ogni caso essere trasferita sulla superficie fondiaria compresa nel perimetro dell'area RC2.1.~~

COLOMBATTO Vilma Luciana, Mariella Domenica e Tiziana	Richiesta N. 7
RICHIESTA: Le richiedenti, proprietarie dei terreni identificati catastalmente al F. 7, mappali 54, 55, 56 e 57, costituenti porzione di Area RC2.1 (Residenziale di Completamento), subordinata a SUE congiunto con Area RC2.2, chiedono: - il mantenimento dell'edificabilità - eliminazione dell'assoggettamento a SUE e quindi del vincolo con l'ambito RC2.2 - eliminazione dell'area a parcheggio in fregio alla viabilità esistente	
RISPOSTA: Si accoglie parzialmente la richiesta, nel modo seguente: - si elimina il vincolo con l'ambito RC2.2 - viene ridisegnato il perimetro dell'Area RC2, alla luce della precedente richiesta (N. 6), e ridefinito il disegno di dettaglio per l'accessibilità - viene confermato il parcheggio in fregio alla viabilità esistente (Strada dei Chiosi, con previsione di ampliamento) - l'edificabilità dell'area è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato, anziché a SUE - conseguentemente viene ridefinita la Tabella d'area come riportato alla precedente richiesta N.6	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

BERTOLDI Davide	Richiesta N.8
RICHIESTA: Comunica la volontà di rinunciare all'edificabilità, a destinazione residenziale, del terreno di proprietà identificato castalmente al F. 7 mappale 66, porzione di Area RC29.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando il terreno in Area AS (Agricola di Salvaguardia) e, contestualmente, si riclassifica la restante porzione dell'Area RC29 in area RE, come da estratti cartografici qui riportati.	
 This map shows the current zoning (PRG vigente). It features a cyan area labeled 'PU6' on the left, an orange area labeled 'RC29' in the center, and a light orange area labeled 'RC10' on the right. A black line outlines a specific plot within the RC29 area. A blue dashed line runs vertically through the center. The bottom right corner is labeled 'RE'. Estratto cartografia di PRG vigente	 This map shows the proposed zoning change (Variante). The cyan area 'PU6' and the light orange area 'RC10' remain. The central orange area 'RC29' has been reclassified: a portion is now green and labeled 'AS' (Agricola di Salvaguardia), outlined in red, and the remaining portion is now light orange and labeled 'RE'. The black line from the previous map is still present. The bottom right corner is labeled 'RE'. Estratto cartografia Variante

BETASSA Sergio e GARELLI Marina	Richiesta N.10
RICHIESTA: Si richiede la possibilità di realizzare autorimessa a servizio dell'abitazione esistente in "Area RR" (Residenziale di Ristrutturazione).	
RISPOSTA: Premesso che alla luce della normativa attuale tale possibilità non è esclusa, in quanto: <i>art. 44 <u>AUTORIMESSE</u></i> 1. <i>La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, <u>fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme</u>, è ammessa alle seguenti condizioni:</i> <i>a) fuori terra ...</i> <i>b) totalmente interrate ...</i> e la Tabella d'area "RR - Residenziale di Ristrutturazione" non dà alcuna prescrizione particolare relativa a bassi fabbricati o autorimesse, mentre in quella dell'Area "CS - Centro Storico" è puntualmente riportato: <i>... Sulle aree di pertinenza dei fabbricati non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati e di autorimesse non interrate ...</i> Al fine di superare ogni equivoco interpretativo si inserisce all'interno della scheda "RR" la seguente prescrizione: PRESCRIZIONI PARTICOLARI - <i>gli strumenti ammessi ... omissis</i> - <i>nel caso di destinazione terziaria ... omissis</i> - <i>il comune può definire ... omissis</i> - <i>sulle aree di pertinenza degli edifici a prevalente destinazione residenziale o terziaria è ammessa la costruzione di autorimesse nei limiti dimensionali e nel rispetto delle condizioni definite all'art. 44 delle presenti norme, con la precisazione che deve essere rispettato R.C. 50% e che dette nuove costruzioni devono essere integrate con gli edifici esistenti o in progetto.</i> - <i>i riferimenti compositivi ... omissis</i> - <i>nell'ambito del SUE ... omissis</i>	

Parrocchia di S. Giorgio Martire	Richiesta N.11
RICHIESTA: si richiede la possibilità di articolare in due sub-aree autonome ed indipendenti il Piano di Recupero previsto in Area “RR9” e la conseguente articolazione dei parametri/indici nelle due sub-aree.	
RISPOSTA: si accoglie la proposta presentata di suddivisione dell’area “RR9” e si modifica la relativa Tabella d’area nel modo seguente:	
	
Vista satellitare area in oggetto	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante
Testo vigente Tabella d’Area RR: <u>S.U.E. obbligatorio RR9:</u> $It = mc/mq \ 2,0$ $RC = 30\%$ $H = \text{massima m. } 10,50$ Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 della NdA Area a parcheggio privato: v. art. 48 delle NdA Superfici a servizi = destinazioni d’uso a) mq 1.800 indicati in cartografia; destinazioni d’uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari	Testo modificato Tabella d’Area RR: <u>S.U.E. obbligatorio RR9a:</u> $It = mc/mq \ 2,0$ $RC = 50\%$ $H = \text{massima m. } 10,50$ Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 della NdA Area a parcheggio privato: v. art. 48 delle NdA Superfici a servizi = destinazioni d’uso a) mq 1.800 indicati in cartografia; destinazioni d’uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari

	<u>S.U.E. obbligatorio RR9b:</u> $It = mc/mq$ 1,2 $RC = 100\%$ $H =$ massima m. 10,50 Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 della NdA Area a parcheggio privato: v. art. 48 delle NdA Superfici a servizi = destinazioni d'uso a) mq 1.800 indicati in cartografia; destinazioni d'uso c1), c2), c3), c4), c5) = vedi prescrizioni particolari
--	--

CERESA Alessandro	Richiesta N. 12
--------------------------	-----------------

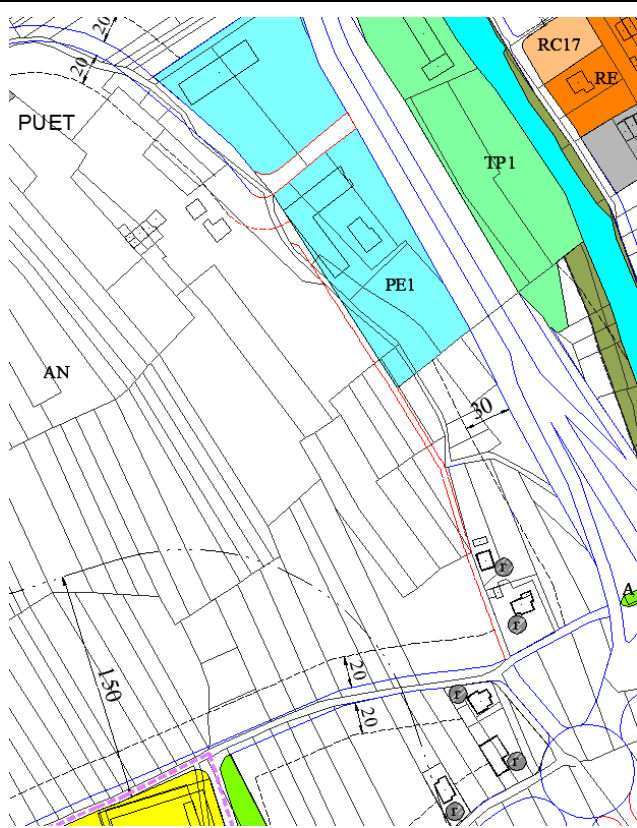
RICHIESTA:

Il richiedente è proprietario dei terreni identificati catastalmente al F. 2 mappali 289, 436, 437, 438, 439, 440, 839 e al F. 6 mappali 35, 36, 38, 800 e 840.

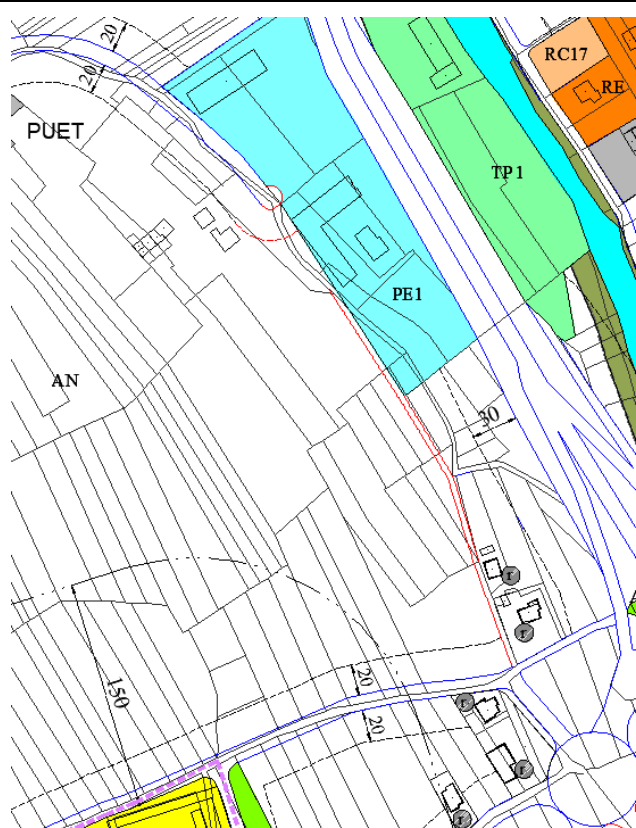
Chiede l'eliminazione della strada in progetto a partire dal mappale n. 436 del 2, fino alla rotonda di via Gallenca, ripristinando l'originaria destinazione agricola dei terreni.

RISPOSTA:

La stessa richiesta è stata avanzata anche dall'Ufficio Tecnico comunale (cfr. Scheda n. 61) e viene quindi accolta, modificando il tracciato come da indicazioni del Responsabile U.T.



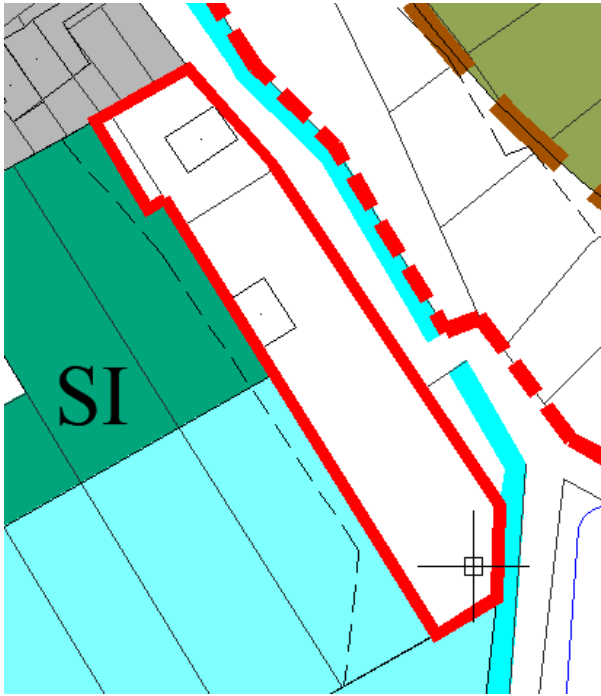
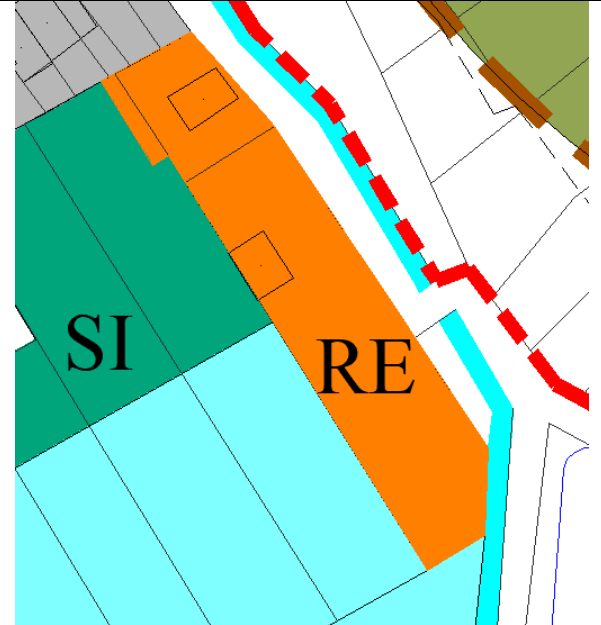
Estratto cartografia Progetto Preliminare Variante



Estratto cartografia Progetto Definitivo Variante

PROGETTO DEFINITIVO

In accoglimento dell'osservazione di CMT0, Settore Viabilità, individuata alla lettera n)-Richiesta n. 12, ferma restando l'eliminazione del tratto finale della viabilità in progetto, prevista dal vigente PRG, in alternativa alla proposta di nuovo innesto sulla P460, in sede di progetto definitivo di Variante, viene inserita una rotatoria di inversione di marcia.

GIOVANNINI Renato	Richiesta N. 13
RICHIESTA: Il richiedente è proprietario dei fabbricati identificati catastalmente al F. 2 mappali 205 - sub. 1, 2, 3 - e 1341, ricadenti in Area Agricola Normale (AN), in Frazione Gallenca. Chiede la possibilità di sopraelevare di un piano l'autorimessa esistente e trasformare l'intero fabbricato in edificio residenziale.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante
	RISPOSTA: Poiché il riconoscimento di edificio residenziale in area agricola manterrebbe invariata la profondità della fascia di rispetto stradale, che non permette ulteriori interventi edificatori, e che la proprietà in oggetto riveste, come da vista satellitare riportata, le caratteristiche di Area Residenziale Esaurita RE, si modifica la destinazione d'uso dell'area con contestuale riduzione della fascia di rispetto stradale a m. 7,50, ai sensi dell'art. 10 delle NdA (strada di tipo "f").
Estratto cartografia Variante	

RICHIESTA:

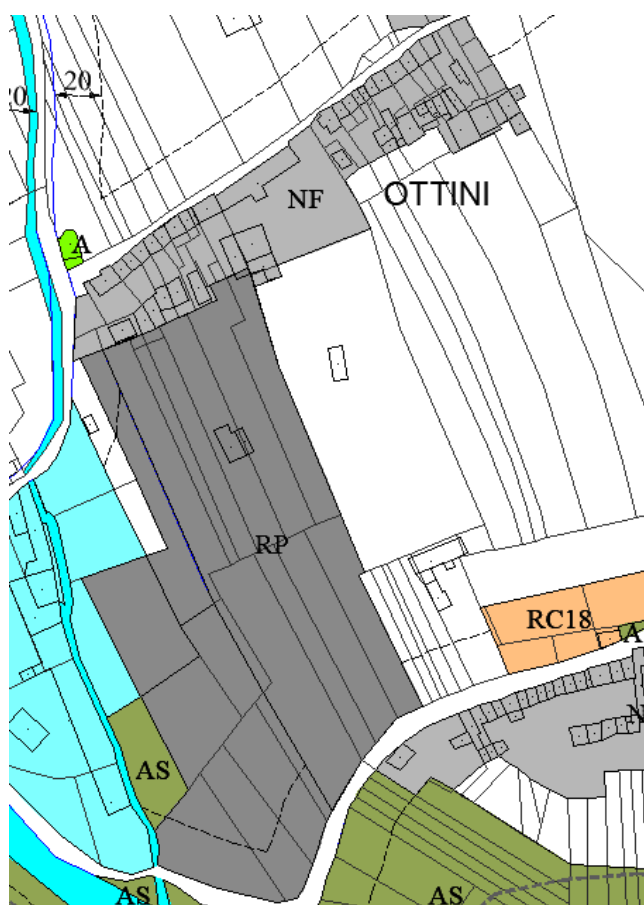
I signori Rizzante e Paglia sono proprietari del fabbricato residenziale insistente sul mappale 1277 del F. 6, mentre la Società Rizzante S.a.s. è proprietaria dei terreni e fabbricati, catastalmente identificati al F. 3 mappali 653 e 665 e al F. 6 mappali 109, 114, 115, 274, 873, 1073, 1074, 1160, 1163, 1309, 1397.

Si richiede:

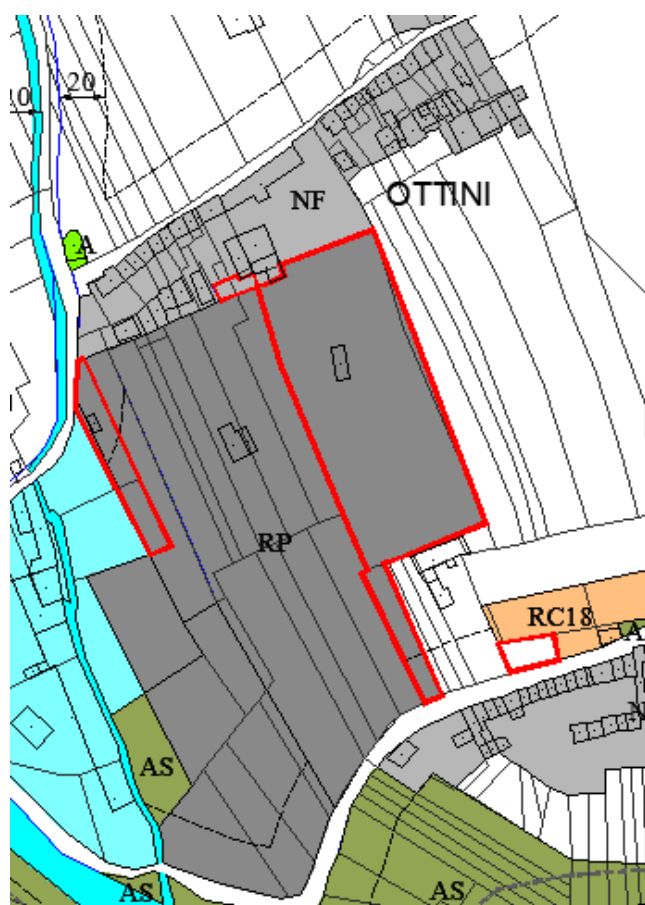
- di estendere la delimitazione del Nucleo Frazionale (NF) verso Sud, sino a comprendere circa la metà della proprietà complessiva;
- modificare la destinazione d'uso dei lotti di frangia, attualmente agricoli, in coerenza con la destinazione principale;
- la riduzione della fascia di rispetto stradale, a Sud della proprietà, e il riclassamento della Carta di Sintesi, per realizzare una nuova recinzione, in continuità con quella esistente.

RISPOSTA:

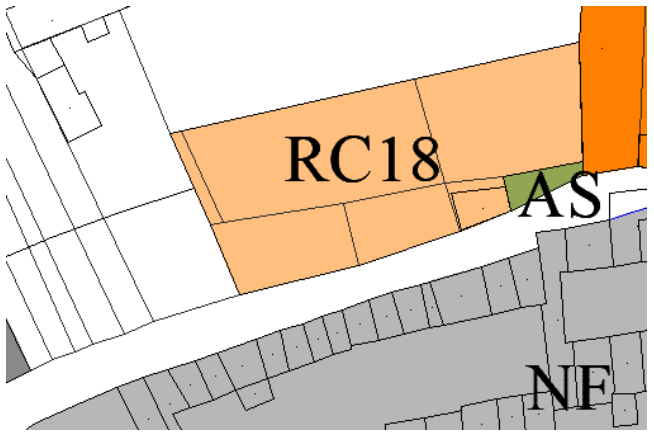
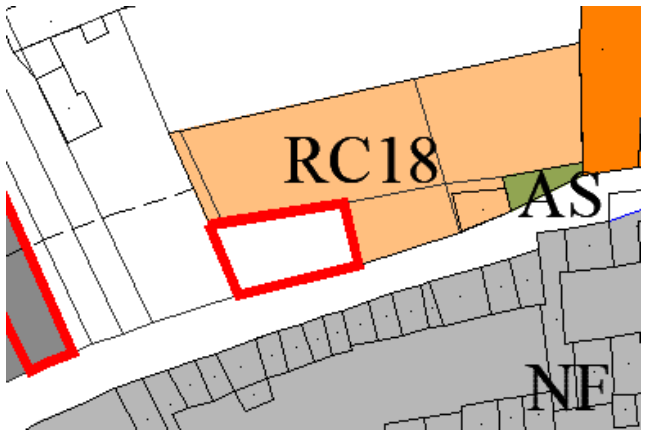
La richiesta viene parzialmente accolta, ridefinendo il limite dell'Area NF, in conformità alla definizione della stessa riportata alla scheda precedente (N. 14/a), e comprendendo tutti i terreni in proprietà, ora a diverse destinazioni, all'interno dell'Area RP (Parco Privato). Le Classi di pericolosità idrogeologica, riportate nella Carta di Sintesi, non sono modificabili e in ogni caso, così come per la fascia di rispetto stradale, non ostano alla realizzazione di adeguata recinzione.



Estratto cartografia di PRG vigente



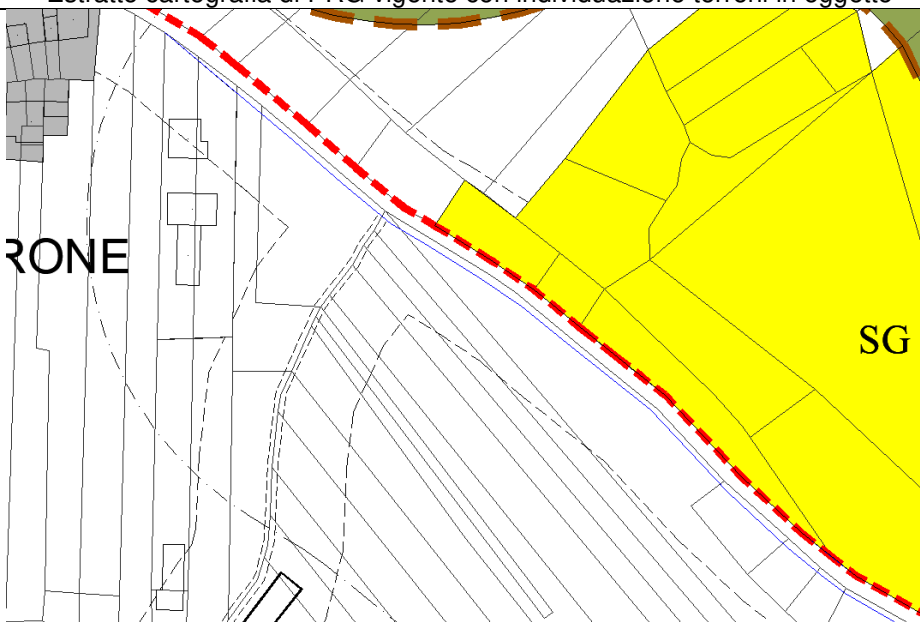
Estratto cartografia Variante

NEGRI Giuseppe e Gabriella	Richiesta N. 15
RICHIESTA: Comunicano la volontà di rinunciare all'edificabilità, a destinazione residenziale, del terreno di proprietà identificato castalmente al F. 5 mappale 22, ricadente in Area RC18.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando la porzione di terreno in Area AN (Agricola Normale).	
 This map shows the current zoning (PRG vigente). It features three main colored areas: a large orange area labeled 'RC18' at the top, a small green area labeled 'AS' in the middle, and a grey area labeled 'NF' at the bottom. A white road or boundary line runs diagonally between the orange and grey areas. The terrain is divided into several rectangular plots.	 This map shows the proposed zoning change (Variante). It is identical to the first map, but with a red rectangular outline highlighting a specific portion of the orange 'RC18' area, indicating the land to be reclassified.
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

CHIAPETTO Giuseppe Primo	Richiesta N. 20
RICHIESTA: Il richiedente è proprietario degli immobili censiti al Foglio 5, mappali 1538, 539, 1691, 1687, 525, 1808, 196 e 193, in Frazione Gallenca; dichiara inoltre: - di essere imprenditore agricolo - che il PRG classifica la casa di abitazione (mappale 1538) e i terreni limitrofi in Area RA (Residenziale in Area Agricola), dove non è consentita l'edificazione di strutture a servizio dell'attività agricola; - che gli immobili sono gravati da fascia di rispetto stradale di larghezza pari a m. 20, anche se la strada ha una sezione pari a m. 3; - che gli immobili sono gravati dalla fascia di rispetto dell'impianto di depurazione. Chiede la modifica dell'area in cui ricade la proprietà, affinché possa essere realizzata una struttura di circa mq 200, destinata a ricovero attrezzi a servizio dell'attività agricola, nonché la riduzione della fascia di rispetto stradale.	
RISPOSTA: La precedente Variante 11 ha abrogato le aree RA (Residenziale in Area Agricola), provvedendo a identificare gli edifici esistenti (residenziali) in contrasto con l'area di appartenenza (agricola), con specifica simbologia. Poiché il richiedente risulta essere imprenditore agricolo, è evidente l'incongruenza della precedente area RA e, di conseguenza, dell'attuale simbologia di riconoscimento dell'edificio residenziale, che viene quindi rimossa, abrogando di fatto la limitazione all'edificazione di strutture a servizio dell'attività agricola. La strada di collegamento tra il nucleo Frazionale Filippini (a Sud) e la strada comunale di Frazione Gallenca a Nord, risulta Strada comunale dal 2015 e quindi si conferma la fascia di rispetto attuale (riducibile solo per le strade vicinali, di tipo "F"). Di diverso peso è il tema della fascia di rispetto del depuratore, che ricade sull'intera proprietà e che è normata all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 31, c. 3, del Piano di Tutela delle Acque; essa viene definita quale "...fascia di rispetto di inedificabilità assoluta non minore di 100 m. dalla recinzione dell'impianto". Il comma 4 dell'art. 31 del PTA recita: "In considerazione delle particolari condizioni morfologiche del territorio i comuni possono, all'interno dei propri strumenti urbanistici, prevedere deroghe alla larghezza minima di cui al comma 3; in tal caso <u>il progetto dell'impianto</u> è integrato da uno studio di dettaglio dei motivi, dei criteri e delle condizioni che hanno determinato l'ubicazione nonché delle eventuali mitigazioni o delle opere compensative previste". E' quindi compito dell'Ente gestore (SMAT) proporre un'eventuale deroga ai m. 100 di fascia di rispetto, che, una volta approvata, potrà essere recepita all'interno dello strumento urbanistico, senza la necessità di ricorrere a Variante, ai sensi della lettera h), comma 12, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.	

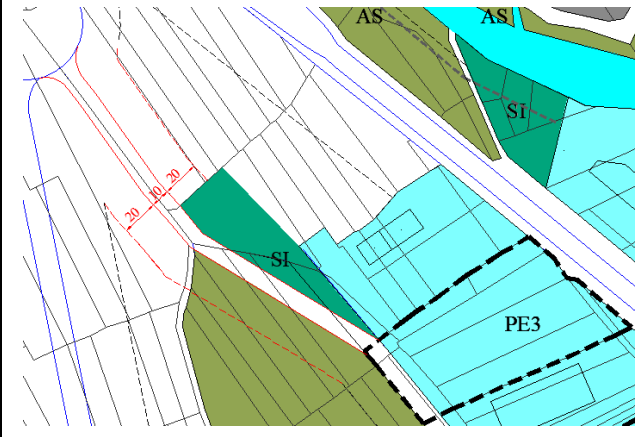


Estratto cartografia di PRG vigente con individuazione terreni in oggetto

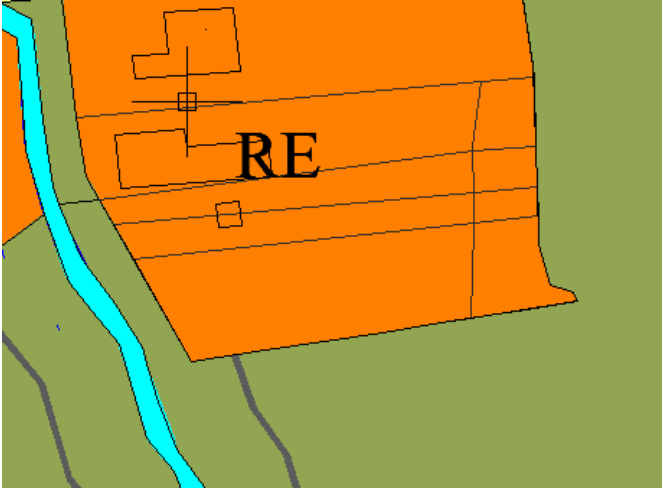
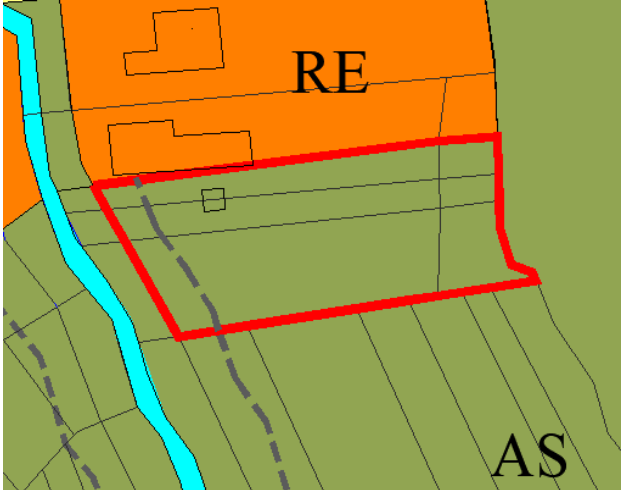


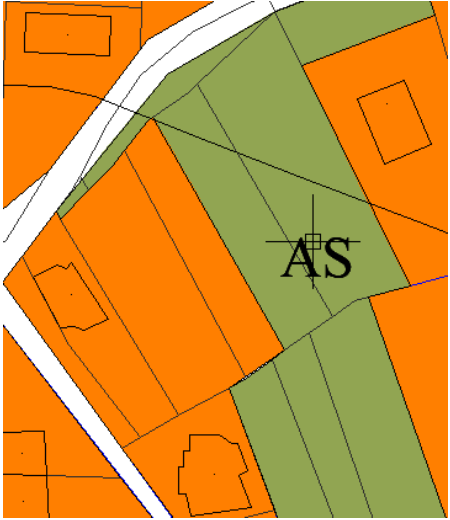
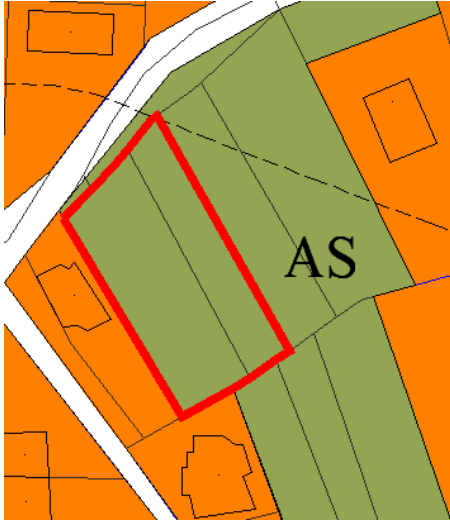
Estratto cartografia Variante

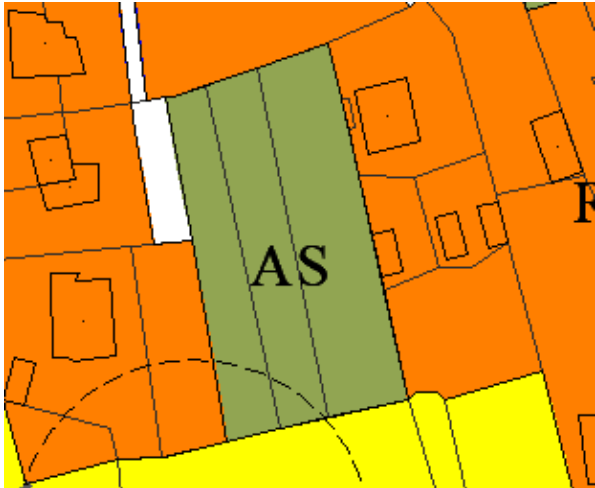
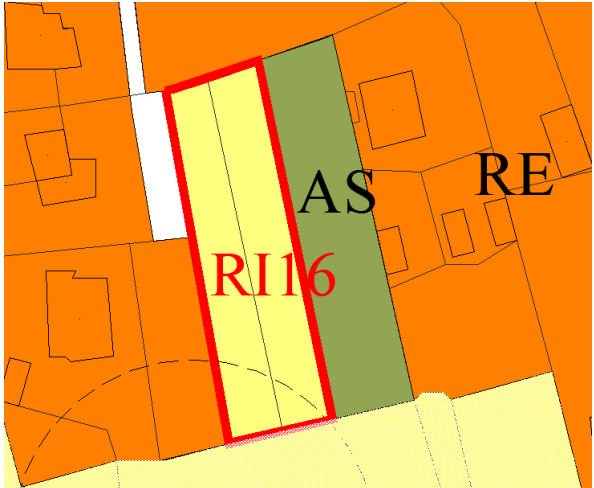
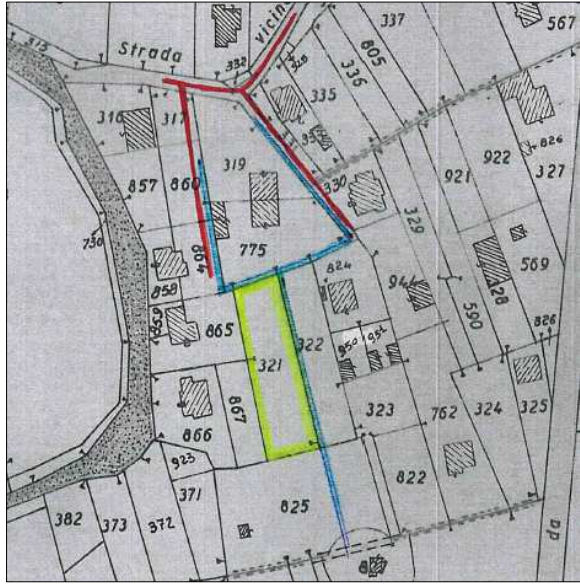
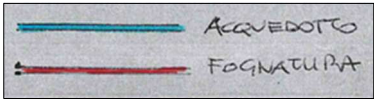
F.C. S.r.l.	Richiesta N.21
RICHIESTA: definire le modalità di intervento all'interno dell'area "PU1" (ex Photovox), localizzata all'interno dell'area protetta della Riserva di Belmonte	
RISPOSTA: Non è possibile intervenire all'interno dell'Area Parco con la procedura di Variante Parziale, in assenza di adeguamento del PRG al Piano paesaggistico regionale (PPR), che comporta Variante Strutturale ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e smi. Fermo restando il quadro normativo attualmente vigente, si rende però necessario legittimare l'operatività della nuova proprietà, che ha acquisito gli immobili dismessi attraverso asta giudiziaria, modificando i contenuti della Scheda d'area "PU" dell'Elaborato E.2. IMPIANTI PRODUTTIVI IN CONTESTO URBANO PU DESCRIZIONE DELL'AREA <i>Parti di territorio comprendenti insediamenti artigianali ed industriali attivi contigui ad aree residenziali.</i> FINALITA' DEL PRG <i>Mantenimento delle attività produttive esistenti in attesa di rilocalizzazione; nel caso di insediamenti produttivi non più attivi hanno titolo al riutilizzo delle strutture ed agli interventi edilizi ammessi, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria, le aziende attive presenti nel raggio di 150 m. misurati dal perimetro dell'area stessa già presenti all'interno del territorio comunale.</i> DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13) ... omissis ...	
PROGETTO DEFINITIVO In adeguamento ai rilievi di CMTO la modifica introdotta alla Tabella d'Area PU viene stralciata e ripristinato il testo vigente, nel modo seguente: DESCRIZIONE DELL'AREA <i>Parti di territorio comprendenti insediamenti artigianali ed industriali attivi contigui ad aree residenziali.</i> FINALITA' DEL PRG <i>Mantenimento delle attività produttive esistenti in attesa di rilocalizzazione; nel caso di insediamenti produttivi non più attivi hanno titolo al riutilizzo delle strutture ed agli interventi edilizi ammessi, con il mantenimento della destinazione d'uso originaria, le aziende attive presenti nel raggio di 150 m. misurati dal perimetro dell'area stessa.</i> DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13) ... omissis ...	

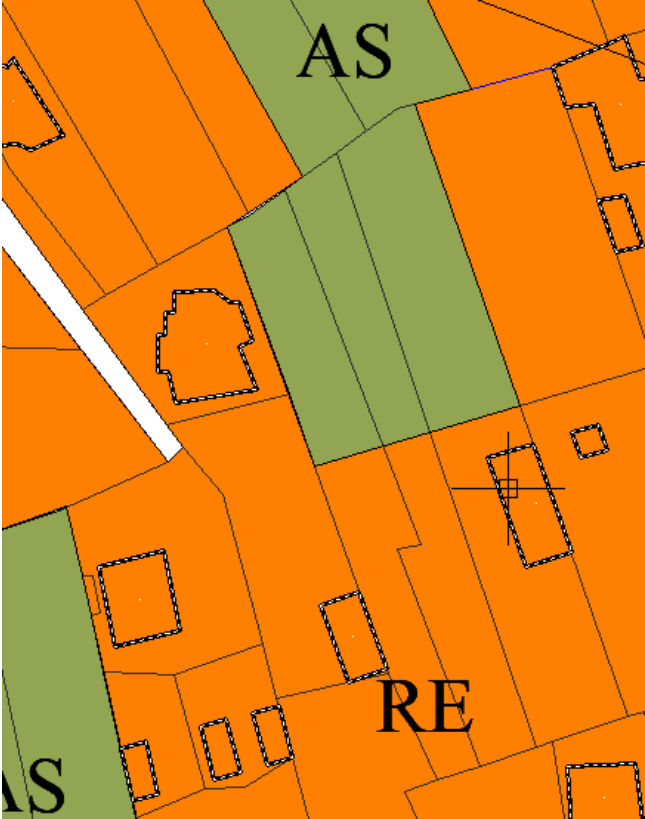
C.E.I. Costruzioni Elettriche Industriali Srl	Richiesta N. 29
RICHIESTA: La Società è proprietaria del terreno con entrostante fabbricato ad uso produttivo in Area PE3 (Produttivo Esistente e di Completamento), identificato catastalmente al F. 6 mappale 264. Chiede lo spostamento del tracciato della viabilità prevista dal vigente PRG, a Ovest, in quanto la relativa fascia di rispetto ricadente all'interno dell'area, compromette la possibilità di ampliamento.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta e contestualmente si rilocalizza l'Area a Servizi al produttivo SI prevista, mantenendone invariata l'estensione, in posizione più congrua alla sua funzione.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

BENEVENUTA & C. S.p.A.	Richiesta N. 31
RICHIESTA: si richiede la modifica dell'art. 29 relativo alle aree "PE - Produttive esistenti" finalizzata all'incremento della dotazione di uffici in conseguenza dei mutati sistemi organizzativi di innovazione tecnologica; attualmente è prevista una dotazione di norma non superiore a mq. 150 per unità produttiva.	
RISPOSTA: Si condivide l'esigenza espressa, modificando il testo normativo nel seguente modo: <i>art. 29 Aree destinate ad attività produttive</i> 1. Le aree ... omissis 2. Nelle aree destinate agli impianti produttivi gli edifici sono adibiti, di norma, ai seguenti usi: a) produzione, immagazzinaggio e commercio all'ingrosso ed esercizi di vicinato, limitatamente alla vendita di prodotti dell'azienda insediata, per una superficie non inferiore al 70% della SUL complessiva (esistente e in progetto) b) uffici in misura non superiore a mq. 150 al 25% della SUL complessiva (esistente e in progetto) di superficie utile lorda (Sul) ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq 500. c) abitazioni ... omissis d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. <i>2bis. Gli uffici e le ... omissis ...</i>	
PROGETTO DEFINITIVO	
In accoglimento dell'osservazione di CMTO, individuata alla lettera l)-Richiesta n. 31, si introduce, al comma 2, lettera b) dell'art. 29, la seguente integrazione: b) uffici in misura non superiore al 25% della SUL complessiva (esistente e in progetto), <i>la cui realizzazione deve essere contestuale a quella delle superfici destinate alla produzione;</i>	

BERGERA Irene Pasqualina GAGLIARDO Cesira Paola	Richiesta N. 33
RICHIESTA: Comunicano la volontà di rinunciare all'edificabilità, a destinazione residenziale, dei terreni di proprietà identificati castalmente al F. 7 mappali 306, 307, 308, 610, 611, 612 (Bergera) e F. 7 mappali 309, 310, 311 (Gagliardo), ricadenti in Area RE.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando i terreni in Area AS (Agricola di Salvaguardia).	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

MICHELETTO Giuliana Maria	Richiesta N. 34
RICHIESTA: Comunica la volontà di rinunciare all'edificabilità, a destinazione residenziale, del terreno di proprietà identificato castalmente al F. 7 mappali 335 e 336, ricadenti in Area RE.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando il terreno in Area AS (Agricola di Salvaguardia).	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

ROLANDO Edoardo e BOGGIO Domenica	Richiesta N. 35
RICHIESTA: I richiedenti sono proprietari del terreno identificato catastalmente al F. 7 mappali 1041 (Boggio) e 1042 (Rolando), attualmente in Area Agricola di Salvaguardia AS. Richiedono la riclassificazione dei terreni in proprietà alla destinazione Residenziale dei terreni in proprietà.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando i lotti in oggetto in "Area Residenziale non completamente Esaurita - RI16", ritenendo tale classe di intervento la più adeguata al contorno.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante
PROGETTO DEFINITIVO	
In accoglimento dell'osservazione di CMT0, individuata alla lettera l)-Richiesta n. 35, si introduce, nella Tabella d'Area RI, la seguente prescrizione particolare, ad integrazione di quanto già previsto nel Progetto Preliminare: Area RI16: <i>Fabbricati e condotte fognarie non saranno ammessi nella porzione ricadente in zona di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pz3. Sulla restante parte dell'area, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma1, lettera l) del Regolamento approvato con DPGR 11/12/2006 n. 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", non sono consentiti pozzi perdenti, fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento acque reflue.</i> <i>Tutti gli interventi edificatori dovranno in ogni caso essere soggetti ai disposti del D.M. 17/01/2018 punto 6.2.1.</i>	In accoglimento dell'osservazione di CMT0, individuata alla lettera g) si riporta il quadro delle urbanizzazioni primarie, fornito dall'U.T. comunale.  

PELLINO Fulvia Maria	Richiesta N. 37
RICHIESTA: Comunica la volontà di rinunciare all'edificabilità, a destinazione residenziale, del terreno di proprietà identificato catastalmente al F. 7 mappale 590, ricadenti parzialmente in Area RE.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, riclassificando la porzione di terreno in Area AS (Agricola di Salvaguardia).	
 This map shows the current land use planning (PRG vigente). It features a grid of land parcels. A large orange-colored area is labeled 'RE' (Residenziale). A green-colored area is labeled 'AS' (Agricola di Salvaguardia). A white diagonal line runs through the parcels. Several small rectangular outlines represent buildings or structures.	 This map shows the proposed land use planning variant. It features the same grid of land parcels as the previous map. The orange-colored area is labeled 'RE' (Residenziale). The green-colored area is labeled 'AS' (Agricola di Salvaguardia). A white diagonal line runs through the parcels. Several small rectangular outlines represent buildings or structures. A red line highlights a specific portion of the land, indicating the area to be reclassified from RE to AS.
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

RICHIESTA:

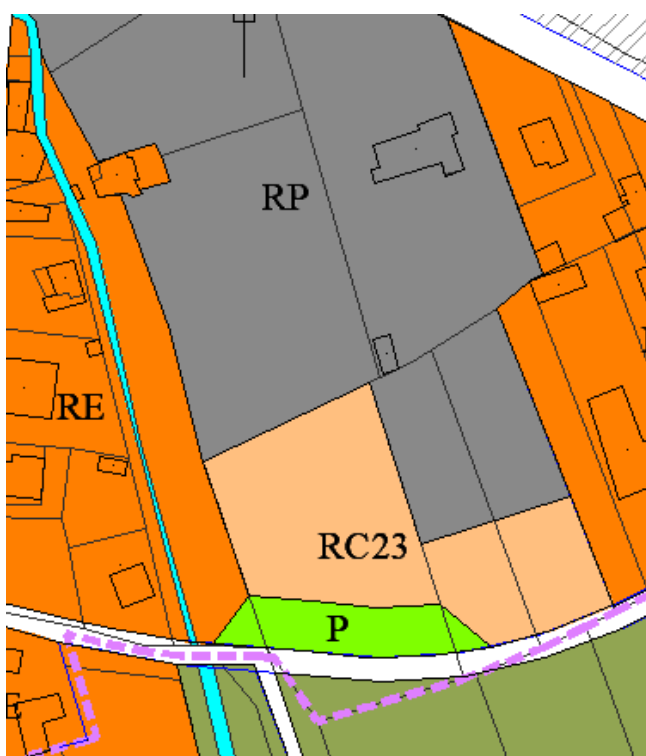
Il richiedente è proprietario del terreno identificato catastalmente al F. 6 mappale 391, destinato, dal vigente PRG, parte in Area RC23 (Residenziale di Completamento), parte a Parcheggio pubblico e parte in Area Agricola di Salvaguardia AS.

Chiede la revisione della distribuzione della viabilità e dei Servizi pubblici, anche sulla base della presenza di pilone votivo, di antica datazione, non riportato in cartografia.

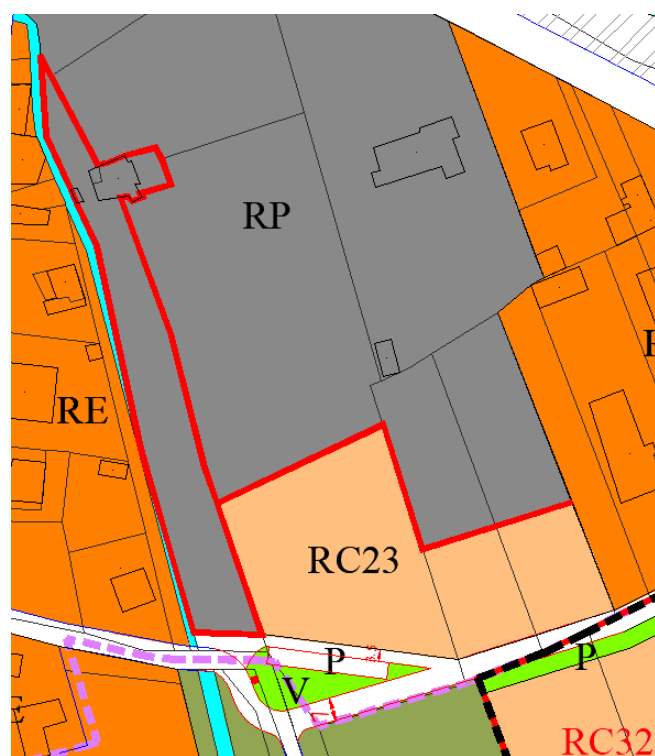
Il tutto documentato da rilievo topografico.

RISPOSTA:

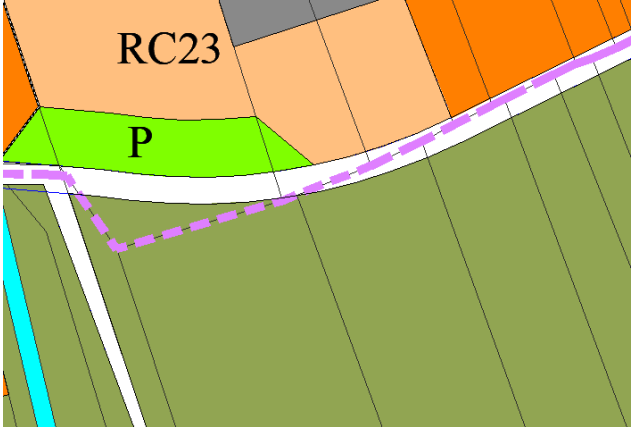
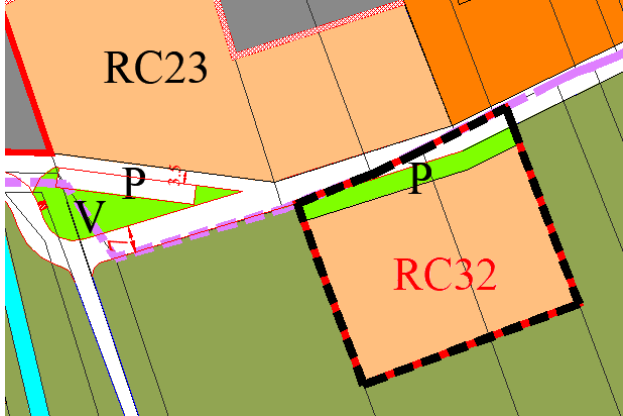
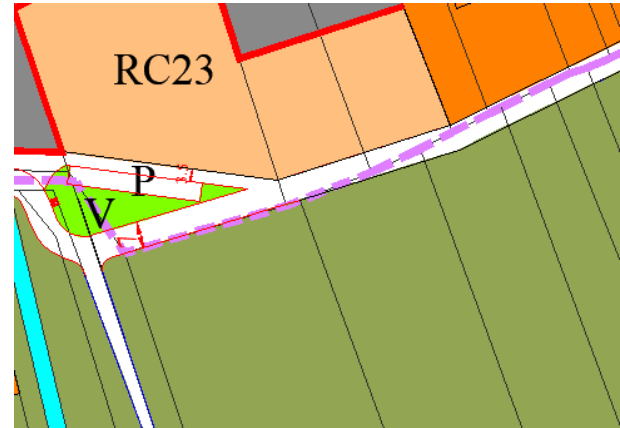
In accoglimento della richiesta, valutando anche l'assetto delle proprietà limitrofe, si propone una diversa articolazione delle aree a destinazione pubblica, mantenendo invariata l'estensione dell'Area RC23 e contestualmente riclassificando porzione della limitrofa Area RE in Area residenziale RP (Parco Privato).



Estratto cartografia di PRG vigente



Estratto cartografia Variante

POMATTO Claudio	Richiesta N. 39
RICHIESTA: Il richiedente è proprietario dei terreni identificati catastalmente al F. 6 mappai 838 e 499, ricadenti in Area Agricola di Salvaguardia (AS). Richiede la riclassificazione ad Area a destinazione Residenziale di Completamento (RC).	
RISPOSTA: Si accoglie parzialmente la richiesta, riclassificando parte dei terreni in proprietà in Area Residenziale di Completamento RC32, con l'indicazione di un disegno di dettaglio da attuare con procedura di Permesso di Costruire Convenzionato e l'applicazione di un Indice territoriale (It) pari a 0,8 mc/mq - Rif. Tabella d'Area RC.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante – Progetto Preliminare
	PROGETTO DEFINITIVO In adeguamento ai rilievi di CMT0 l'area viene stralciata e, in conseguenza, si elimina, nella relativa Tabella d'Area, la prescrizione particolare riferita alla RC32.
Estratto cartografia Variante – Progetto Definitivo	

RICHIESTA:

La richiedente è proprietaria del terreno identificato catastalmente al F. 6 mappali 1600 e 704, attualmente compreso (da Nord a Sud):

- parte in viabilità e Servizi (V e P)
- parte in Area RC6 (Residenziale di Completamento)
- parte in Area TP8 (Terziario e Servizi Privati), con vincolo di SUE.

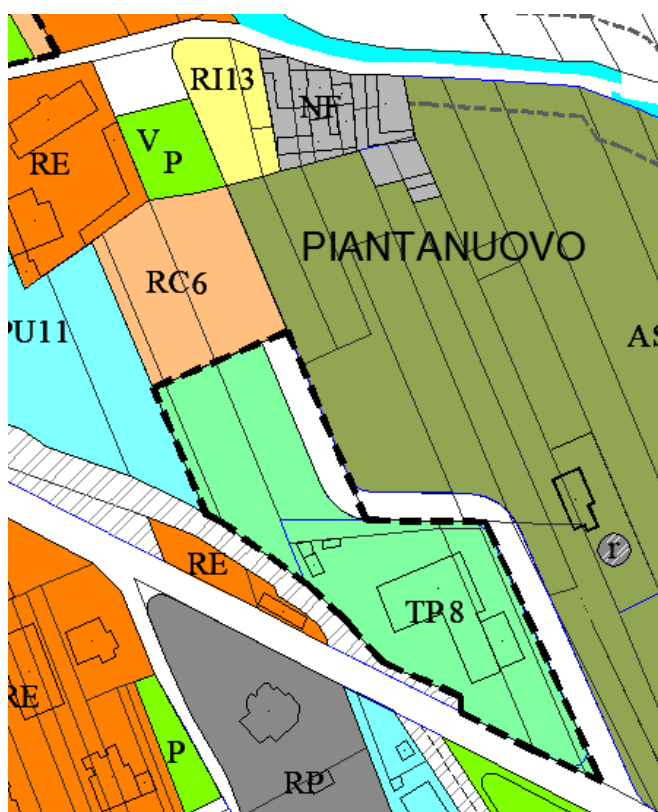
Richiede che:

- venga eliminato l'assoggettamento a SUE
- venga eliminata la porzione di viabilità adiacente l'area TP8
- l'area VP venga traslata verso la viabilità esistente a Nord, e la restante parte riclassificata RC6
- la porzione in proprietà, attualmente classificata TP8, venga trasformata in Residenziale di Completamento (RC6)

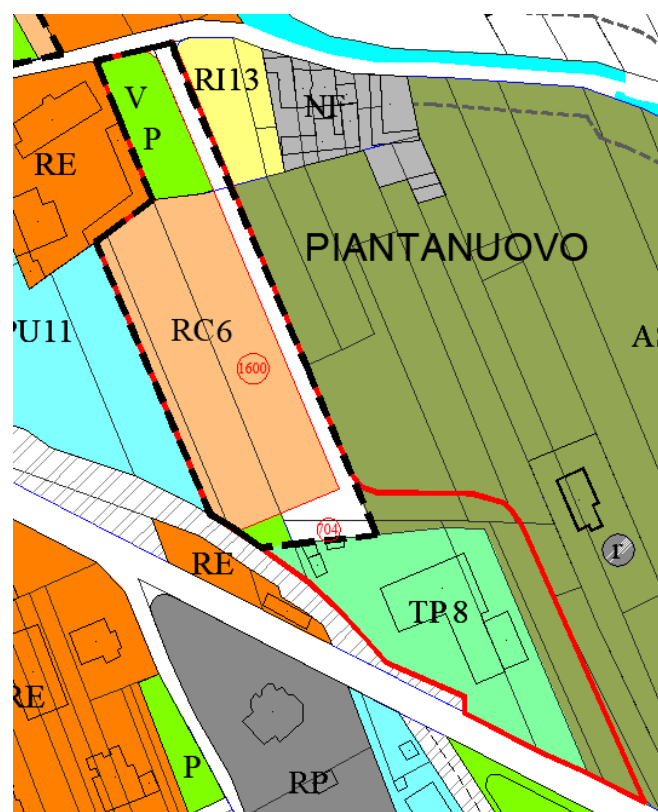
Successivamente comunica la disponibilità a rinunciare all'edificabilità della porzione attuale di Area RC6, a condizione che la porzione di proprietà in Area TP8 venga eliminata.

RISPOSTA:

Alla luce della richiesta n. 41 (di cui alla scheda successiva, con la quale viene riclassificata la porzione in TP8) si ritiene coerente un ridisegno dell'ambito interessato, come da prima richiesta, che si accoglie parzialmente nel modo seguente, specificando che in sostituzione del SUE si propone l'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato e l'applicazione di un Indice territoriale (It) pari a 0,6 mc/mq - Rif. Tabella d'Area RC.



Estratto cartografia di PRG vigente



Estratto cartografia Variante

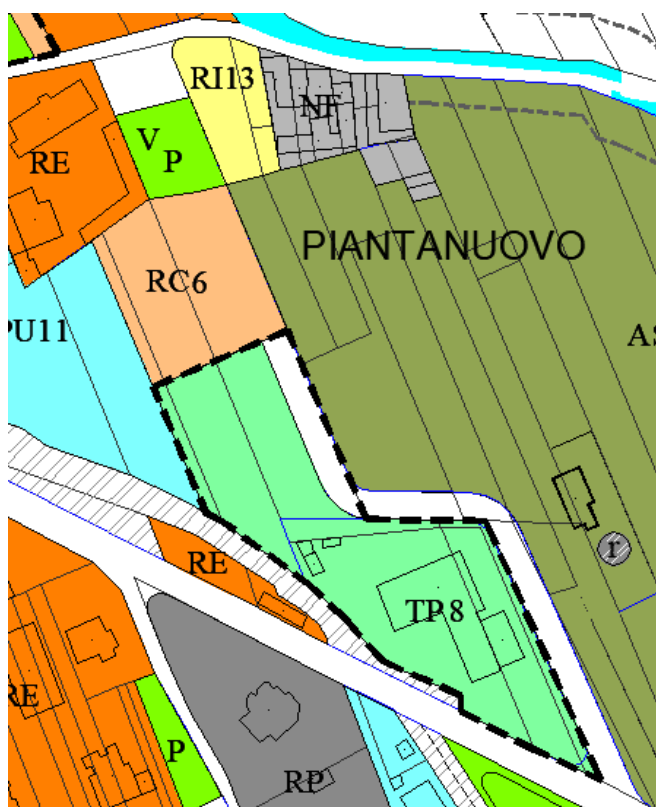
RICHIESTA:

Il richiedente è proprietario del terreno identificato catastalmente al F. 6 mappali 870, dove è localizzata l'attività terziaria (Dancing K11), 408 e 1013, area libera, parte in TP8 (per ampliamento attività) e parte in Area Residenziale di Completamento (RC6).

Richiede che la porzione libera ricadente in Area TP8 venga riclassificata integralmente in Area a destinazione Residenziale (RC6).

RISPOSTA:

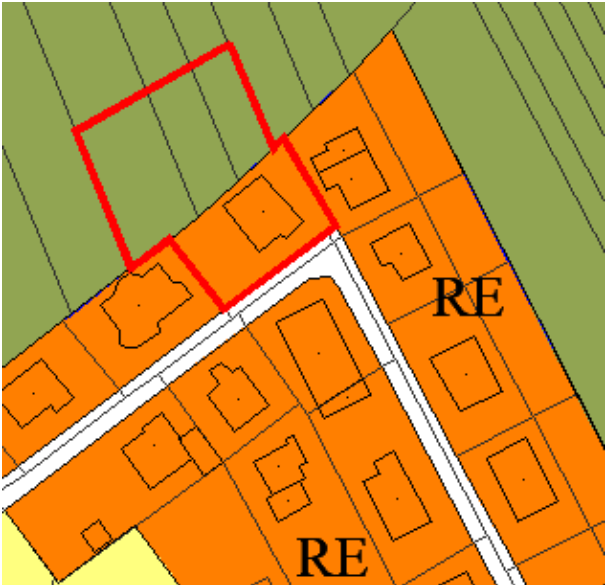
Si accoglie la richiesta, in coerenza con quanto espresso nella scheda precedente (n. 40).

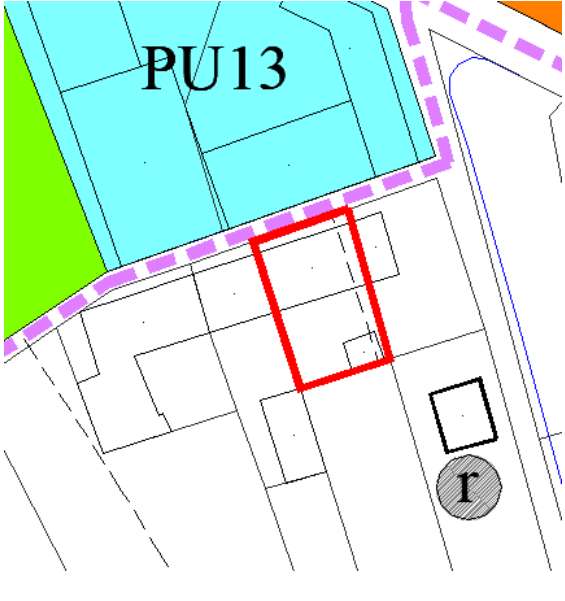


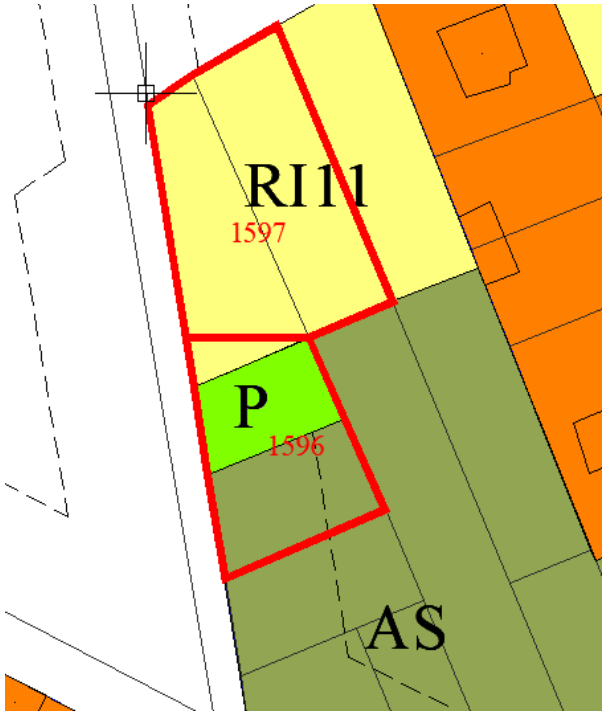
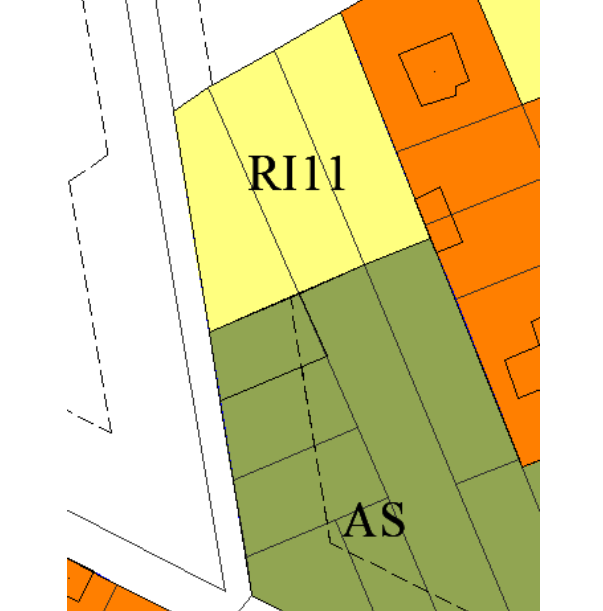
Estratto cartografia di PRG vigente

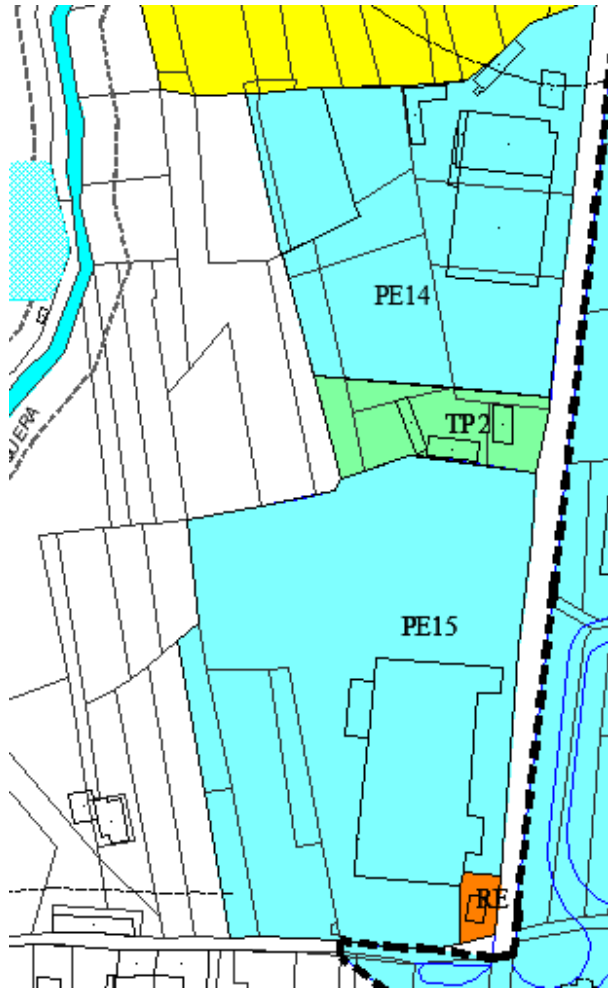
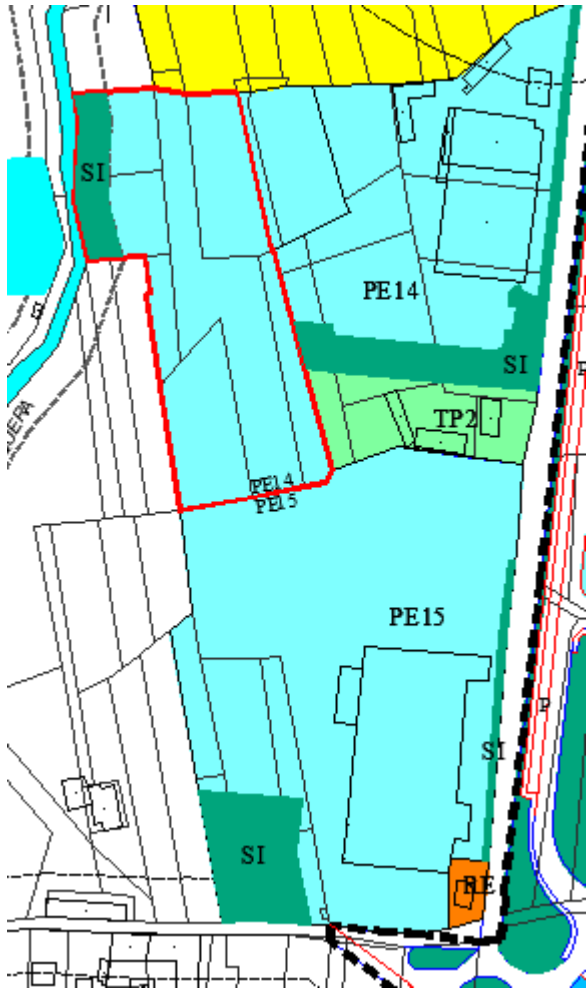


Estratto cartografia Variante

CONTRATTO Antonio e BALAGNA Gilda	Richiesta N. 42
RICHIESTA: I richiedenti sono proprietari dell'immobile (fabbricato residenziale e area pertinenziale) identificato catastalmente al F. 6 mappale 1184, parzialmente in Area RE e parzialmente in Area AS. Chiedono che la porzione in Area AS venga riclassificata come la restante.	
RISPOSTA: La riclassificazione della porzione di Area AS in Area RE comporterebbe un incremento della capacità insediativa generata dall'indice fondiario di PRG, pari a 1,2 mc/mq, non compatibile con i limiti della Variante parziale. In generale, senza incrementare la capacità edificatoria residenziale, si ritiene opportuno ammettere parziale occupazione delle aree AS limitrofe ad aree a destinazione residenziale, della stessa proprietà, per destinazioni accessorie alla residenza, nei limiti previsti dalle NdA agli articoli 43 (Fabbricati a deposito) e 44 (Autorimesse), ad una distanza massima di m. 30 dal limite dell'Area Residenziale. Pertanto si integra la Tabella di Area AS nel modo seguente: AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA ... omissis ... PRESCRIZIONI PARTICOLARI ATTIVITÀ AMMESSE <i>È ammesso lo svolgimento dell'attività agricola e silvopastorale senza modificazione dello stato dei luoghi , se non per quanto dovuto alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione.</i> <i>Per le porzioni confinanti con le Aree a destinazione Residenziale, comprese all'interno di una distanza di m. 30 dal limite di queste e appartenenti alla stessa proprietà, è ammessa la costruzione di fabbricati accessori, nei limiti di cui agli artt. 43 (Fabbricati a deposito) e 44 (Autorimesse).</i> ... omissis ... AS	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Vista satellitare

FRESCHI Daniela, GIOANNINI Alice, GIANNINI Arianna e GIANNINI Sergio	Richiesta N. 43
RICHIESTA: I richiedenti sono comproprietari degli immobili identificati catastalmente al F. 6 mappali 749 e 750 (fabbricato residenziale e tettoia), in Area Agricola Normale AN. Chiedono la possibilità di recuperare il fabbricato accessorio (tettoia) alla destinazione residenziale e il contestuale ampliamento del fabbricato principale esistente.	
RISPOSTA: Per il fabbricato già a destinazione abitativa, verificati i requisiti di cui all'art. 60 delle NdA, è possibile, con le procedure ivi previste, il riconoscimento di Edificio Residenziale in Area Agricola, che permette l'intervento di ampliamento una tantum del volume esistente. Per il fabbricato accessorio si fa riferimento alla Legge regionale per il recupero dei rustici.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Vista satellitare

GUGLIELMETTI Piera Elisabetta	Richiesta N. 44
RICHIESTA: La richiedente è proprietaria dei terreni identificati catastalmente al F. 5, mappali 1596 e 1597, classificati dal vigente PRG parte in Area RI11, parte a Servizi pubblici e parte in Area Agricola di Salvaguardia (AS). Considerate soddisfatte le proprie esigenze abitative, con nuovo edificio in Area RI11, chiede che venga resa esente da imposte la restante porzione non utilizzata.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Vista satellitare
	RISPOSTA: Non si ritiene opportuna la riclassificazione della porzione di Area RI11, esterna alla recinzione, in quanto risultante da un frazionamento catastale conseguente all'edificazione del nuovo edificio. Per soddisfare l'esigenza manifestata è sufficiente aggregare tale porzione residua al mappale 1597. Verificato inoltre con l'Ufficio Tecnico che in sede di rilascio del titolo abilitativo il Comune aveva ritenuto non necessaria la realizzazione e acquisizione del parcheggio previsto, in quanto non funzionale alle necessità del contesto urbano di riferimento, si provvede alla sua eliminazione con riclassificazione in Area Agricola di Salvaguardia AS, in continuità con l'adiacente.
Estratto cartografia di Variante	

F.A.C.E.M. SpA	Richiesta N. 45/a
CMG COFEVA SpA	Richiesta N. 45/b
RICHIESTA: La Società F.A.C.E.M. SpA è proprietaria del terreno con entrostante complesso ad uso produttivo in Area PE15 (Produttivo Esistente e di Completamento), identificato catastalmente al F. 12 mappale 126, ed è inoltre proprietaria di terreni adiacenti (sul confine Nord) in Area AN (Agricola Normale), identificati al F. 7, mappali 388, 394, 395, 396, 397, 850, 1342, 1343, 1344 e 1345. Richiede la riclassificazione dei terreni agricoli di proprietà in Area a destinazione produttiva (PE14), ai fini di consentire l'ampliamento dell'attività esistente. La Società CMG COFEVA SpA è proprietaria del complesso ad uso produttivo, classificato dal vigente PRG quale Area PE14, oltre che dei terreni in Area AN (Agricola Normale), identificati catastalmente al F. 7, mappali 379 e 1403. Richiede la riclassificazione dei terreni agricoli di proprietà in Area a destinazione produttiva (PE14), ai fini di consentire l'ampliamento dell'attività esistente.	
RISPOSTA: Si accoglie parzialmente la richiesta delle due aziende, limitando l'ampliamento al limite settentrionale dell'attuale Area PE14. Con l'occasione vengono cartografate le Aree a Servizi produttivi (SI), dismesse o convenzionate, frutto di precedenti interventi e viene individuata la nuova Area a Servizi, nel rispetto dei parametri di legge.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante
Contestualmente viene integrata la Tabella di Area PE, con le "Prescrizioni particolari e idrogeologiche" riferite all'area, nel modo seguente:	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

...omissis...

Area PE14: all'area di ampliamento individuata in cartografia si applicano gli indici e i parametri previsti, con le seguenti specificazioni:

~~– nel caso di ampliamento dovrà essere garantita la viabilità di carattere rurale, attualmente presente.~~

Misure di mitigazione

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite all'art. 49, e a parcheggio pertinenziale, nella misura stabilita all'art. 48; salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree a parcheggio utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili.

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

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

Misure di compensazione

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

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

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

...omissis...

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

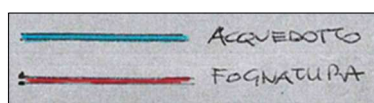
...omissis...

Area PE14:

- L'area destinata a Servizi SI insiste interamente nell'ambito della fascia di rispetto del Rio Marquera (Classe IIIa); tale porzione risulta pertanto inedificabile. Un'eventuale elevata impermeabilizzazione del suolo richiederà uno studio specifico di invarianza idraulica.
- Tutti gli interventi edificatori dovranno in ogni caso essere soggetti ai disposti del D.M. 17.01.2018 punto 6.2.1.

PROGETTO DEFINITIVO

In accoglimento dell'osservazione di CMTO, individuata alla lettera g) si riporta il quadro delle urbanizzazioni primarie, fornito dall'U.T. comunale.



FRASCA Livio	Richiesta N. 46
RICHIESTA: si richiedono maggiori dotazioni per realizzare ricovero mezzi, deposito e attrezzi agricoli, dichiarando di essere proprietario di edifici residenziali in area "RA - Residenziale in area Agricola", sopresse con Variante n. 11.	
RISPOSTA: Il vigente PRG classifica gli edifici di proprietà come "Edifici con destinazione d'uso in contrasto con l'area di appartenenza", in particolare "r-residenziale in area agricola" (art. 60 delle NdA). Non essendo espressamente vietati si intendono applicabili i disposti di cui all' art. 43 (Bassi fabbricati a Deposito) e art. 44 (Autorimesse) delle NdA. Al fine di superare ogni equivoco interpretativo si inserisce all'interno dell'art. 60 uno specifico richiamo e si provvede ad una rimodulazione dei limiti quantitativi ammessi: art. 43 BASSI FABBRICATI A DEPOSITO 1. Sono considerati "bassi fabbricati a deposito" le costruzioni fuori terra con altezza (H) fino a m. 2,50 e a m. 3,50 nelle aree agricole AN, e sviluppo lineare non superiore a m. 12, destinati a deposito di materiali ed attrezzature, o a ricovero di animali da cortile, con esclusione delle autorimesse, disciplinate a parte al successivo art. 44. 2. Per queste opere, oltre al rispetto delle distanze, valgono le norme particolari sotto riportate: - I bassi fabbricati a deposito possono essere realizzati in deroga agli indici e parametri: nelle aree residenziali classificate come NF, RE, RA e RP (in eccedenza alla volumetria esistente e per un massimo di 10 mq. di Sun per ogni fabbricato principale, qualora non preesista sull'area di pertinenza un altro edificio nel quale possano essere ricavati e non esista un fabbricato fuori terra ad uso autorimessa); nelle aree a destinazione residenziale, con le limitazioni e specificazioni riportate nelle relative schede d'area, nella misura massima di mq. 25 di Sun per unità abitativa, al lordo dei fabbricati pertinenziali esistenti; nelle aree a "verde privato" in Centro Storico, indicate nella cartografia 1:1000 di P.R.G., nella misura massima di mq. 15 di Sun agricole normali (AN) con un limite di mq. 30 per ogni appezzamento coltivato di almeno 300 mq. con divieto di accorpamento di più bassi fabbricati, e qualora non preesistano strutture adattabili a tale destinazione; nelle altre aree, ove non espressamente escluso dalle norme specifiche di area o da superiori disposizioni di legge per la tutela ambientale, includendoli nel computo del Volume o della Superficie utile consentiti. - I materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio, ovvero del paesaggio agricolo. E' escluso l'impiego di coperture piane e di box in lamiera. - L'installazione di depositi fuori terra per gas combustibile e simili è ammessa, a condizione che vengano predisposte, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, adeguate schermature, preferibilmente vegetali, per il totale occultamento dei depositi, rispetto alle strade pubbliche e alle proprietà vicine. Art. 44 AUTORIMESSE 1. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa alle seguenti condizioni: - Fuori terra o parzialmente interrate, per una altezza (H) non superiore a m. 2,50 e sviluppo lineare non superiore a m. 12, con Sun non superiore a mq. 48 30 per ogni unità abitativa sprovvista, anche se eccedenti gli indici di edificabilità dell'area; - Totalmente interrate, salvo le eventuali rampe e corsie di accesso, e non costituenti Volume ai sensi del precedente art. 7. L'estradosso del solaio di copertura deve essere sistemato a verde o pavimentato, con esclusione della semplice impermeabilizzazione, ed essere direttamente e agevolmente accessibile e fruibile con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. In ogni caso la superficie complessivamente occupata da viabilità interna, rampe e corsie di accesso non deve essere superiore al 25 % della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale. Gli accessi, verso spazi pubblici e strade, da rampe e piani inclinati, devono prevedere zone di fermata orizzontali di profondità pari ad almeno m.4,50 dal ciglio stradale o margine equivalente. - Le autorimesse fuori terra o parzialmente interrate devono rispettare le seguenti distanze minime: m. 5 dai confini; - a confine, nelle aree residenziali RE, RI, RC, e nelle altre aree se in presenza di un fabbricato sul confine o di accordo scritto con il confinante; - come previsto dal precedente art. 10 da strade e da spazi pubblici; m. 5 dai fabbricati sulla stessa area di pertinenza, ovvero in aderenza.	

d) Le autorimesse totalmente interrate possono essere edificate a confine, secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 5.

e) I materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio. E' escluso l'impiego di box in lamiera.

2. Ferme restando le caratteristiche dimensionali di cui alle precedenti lettere a) e b), la costruzione di autorimesse, a servizio di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, è ammessa anche su aree non direttamente asservite agli stessi, che si trovano ad una distanza radiale non superiore a m. 30, alle seguenti condizioni:

a) venga stipulata convenzione e, in tale ambito, definito il vincolo di pertinenzialità al fabbricato residenziale;

b) venga rispettata la distanza dalla viabilità nella misura prevista dal precedente art. 10, salvo il caso di presenza di muri di sostegno controterra esistenti; in tal caso il limite di edificabilità è rappresentato dal filo di fabbricazione di detti muri e l'accesso all'autorimessa deve avvenire dal lato perpendicolare alla viabilità pubblica, con la creazione di area di manovra a cielo libero.

Art. 49 AREE A VERDE PRIVATO

1. Le aree a verde privato sono disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle prescrizioni del precedente art. 47.

2. Le aree a verde privato in Centro Storico, indicate nella cartografia 1:1000 di P.R.G., sono inedificabili a qualsiasi effetto, **fatto salvo quanto previsto al precedente art. 43**, e vanno mantenute o sistemate ad orto e/o a giardino.

3. Il P.R.G.C. individua altresì le aree a parco privato esistenti, nelle quali gli interventi sono ammissibili secondo quanto previsto dall'art. 28 e dalla Tabella di Area - RP - .

art. 60 EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON L'AREA DI APPARTENENZA

... omissis ...

2. Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi ... omissis ...

a) su edifici a prevalente destinazione residenziale (comprensiva di ammissibilità della destinazione c1 - commerciale per esercizi di vicinato) ricadenti in zone a destinazione non residenziale:

- interventi di cui al precedente art.37, 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e) g1), dalla manutenzione ordinaria fino all'ampliamento nella misura di seguito stabilita

- ampliamento di edifici uni-bifamiliari nella misura del 30% del volume residenziale esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale, di cui mc. 100 sono comunque consentiti anche in eccedenza a tale percentuale;

In ogni caso:

- il volume aggiuntivo non potrà superare i mc. 200 per unità abitativa;

- il rapporto di copertura, riferito all'area di pertinenza indicata nel titolo abilitativo originario, non potrà essere superiore a R.C. = 40%;

- le altezze massime (H e Hf) non potranno essere maggiori di quelle esistenti.

- **in deroga al rapporto di copertura stabilito, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a deposito, ex art. 43, e autorimesse, ex art. 44, nei limiti quantitativi e con le prescrizioni in essi contenuti.**

PROGETTO DEFINITIVO

In adeguamento ai rilievi di CMTO, la modifica introdotta all'art. 43 – BASSI FABBRICATI A DEPOSITO, comma 2 lettera a), relativa alla possibilità di realizzazione di bassi fabbricati a deposito nelle aree a “verde privato” in Centro Storico, viene stralciata, unitamente al richiamo introdotto al comma 2 dell'art. 49 – AREE A VERDE PRIVATO.

Il testo definitivo risulta il seguente:

art. 43 BASSI FABBRICATI A DEPOSITO

1. Sono considerati “bassi fabbricati a deposito” le costruzioni fuori terra con altezza (H) fino a m. 2,50 e sviluppo lineare non superiore a m. 12, destinati a deposito di materiali ed attrezzature, o a ricovero di animali da cortile, con esclusione delle autorimesse, disciplinate al successivo art. 44.

2. Per queste opere, oltre al rispetto delle distanze, valgono le norme particolari sotto riportate:

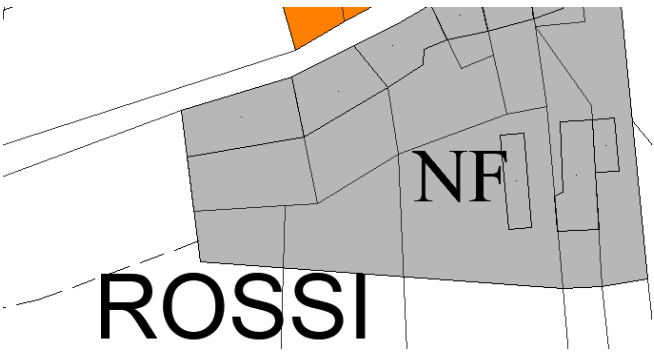
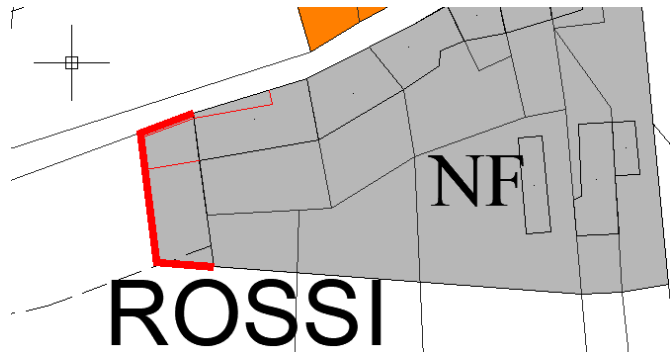
a) I bassi fabbricati a deposito possono essere realizzati, in deroga agli indici e parametri, nelle aree a destinazione residenziale, con le limitazioni e specificazioni riportate nelle relative schede d'area, nella misura massima di mq. 25 di Sun per unità abitativa, al lordo dei fabbricati pertinenziali esistenti;

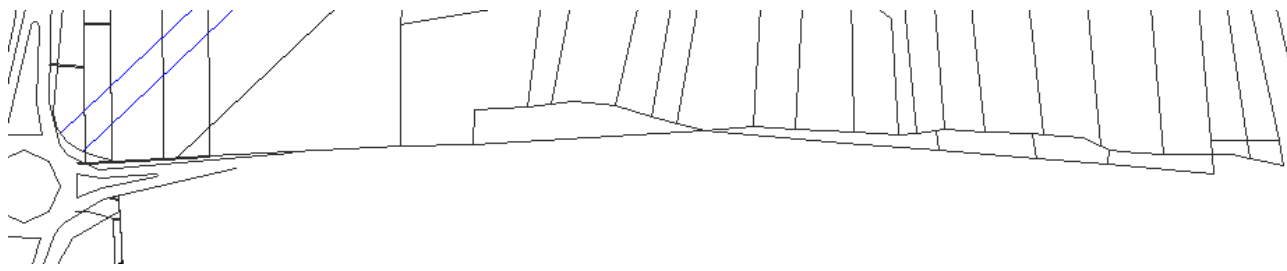
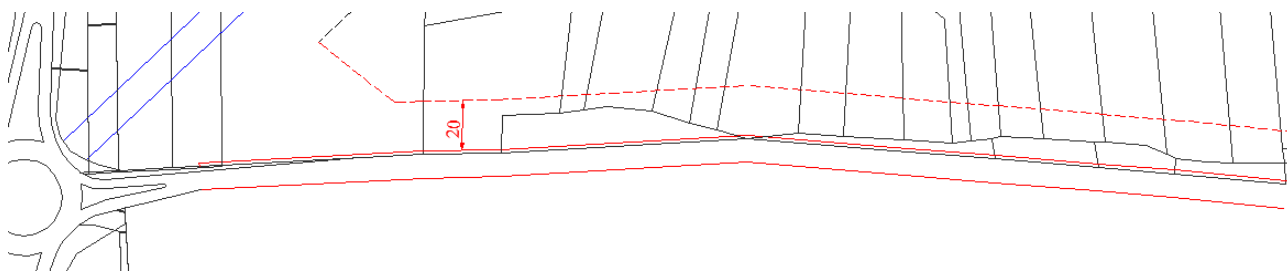
b) I materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio. E' escluso l'impiego di coperture piane e di box in lamiera.

- c) *L'installazione di depositi fuori terra per gas combustibile e simili è ammessa, a condizione che vengano predisposte, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, adeguate schermature, preferibilmente vegetali, per il totale occultamento dei depositi, rispetto alle strade pubbliche e alle proprietà vicine.*

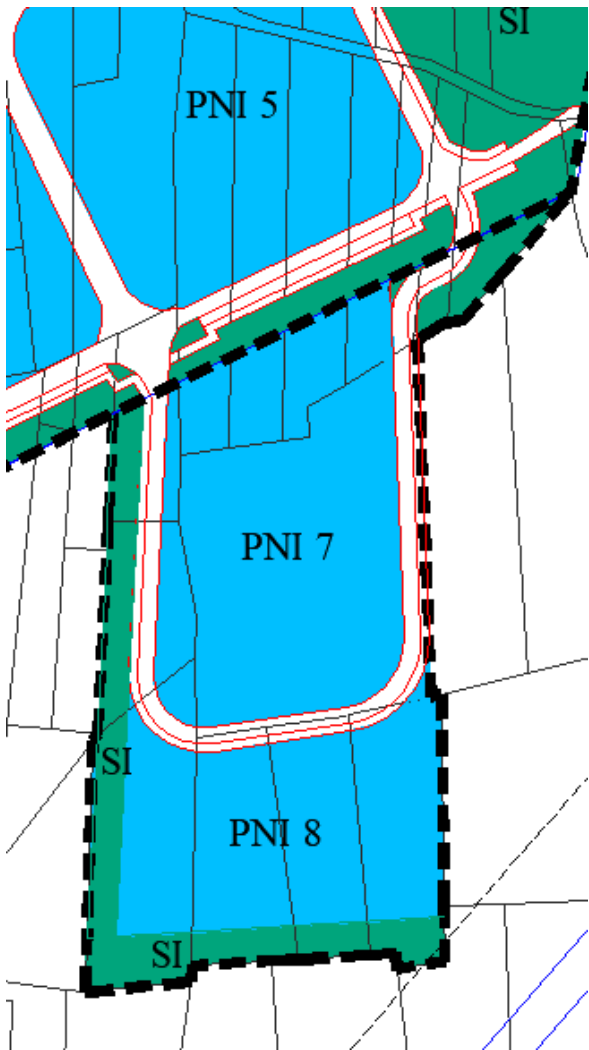
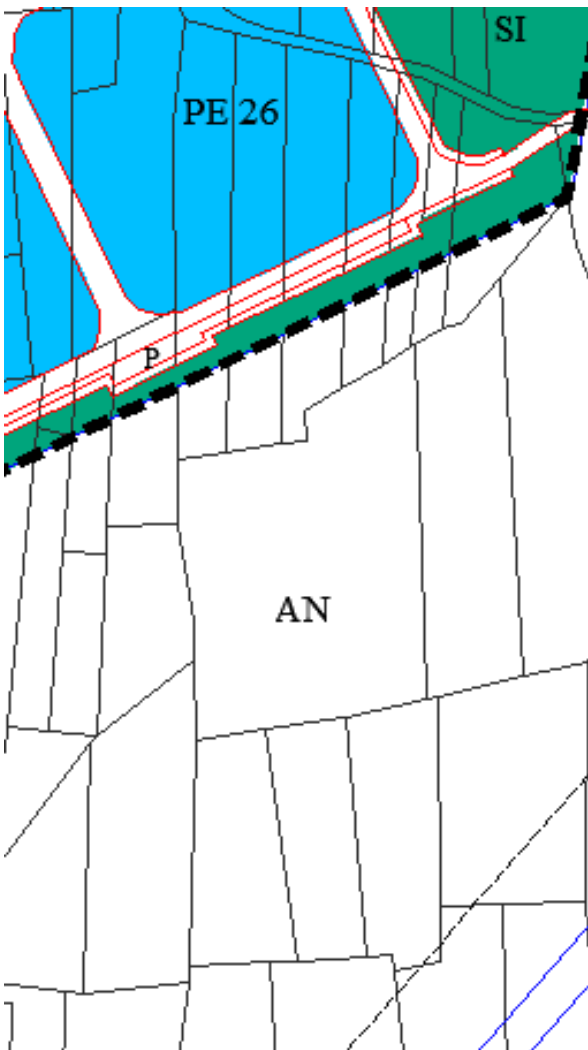
Art. 49 AREE A VERDE PRIVATO

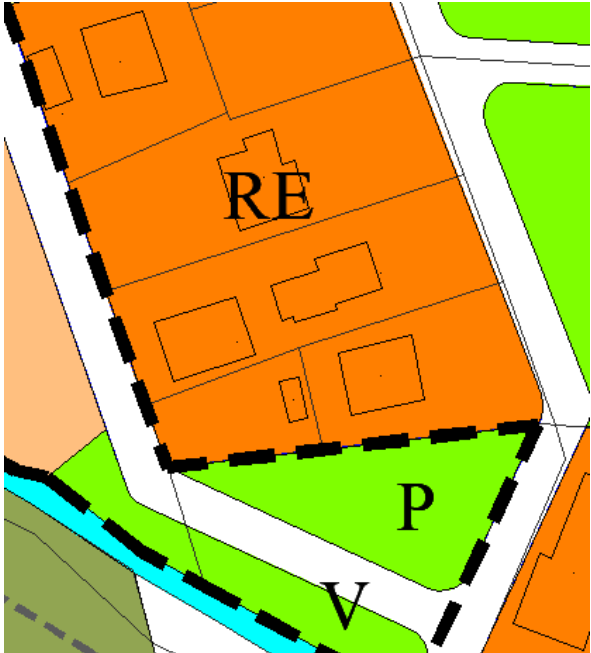
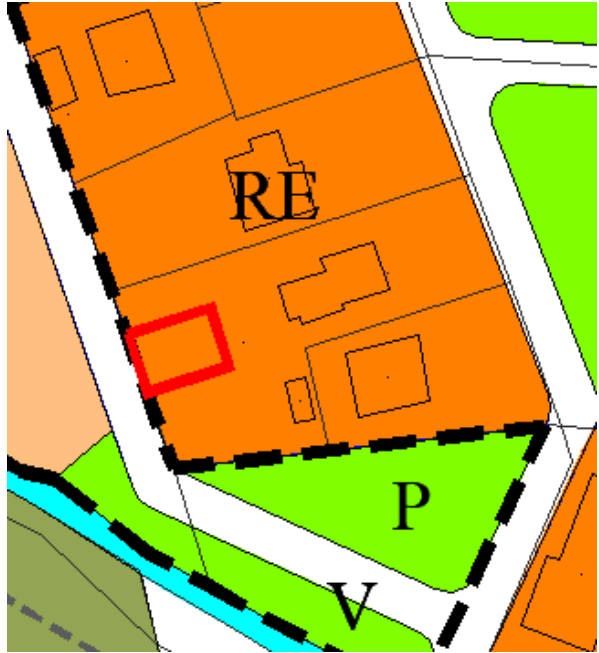
1. *Le aree a verde privato sono disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle prescrizioni del precedente art. 47.*
2. *Le aree a verde privato in Centro Storico, indicate nella cartografia 1:1000 di P.R.G., sono inedificabili a qualsiasi effetto, e vanno mantenute o sistemate ad orto e/o a giardino.*
3. *Il P.R.G.C. individua altresì le aree a parco privato esistenti, nelle quali gli interventi sono ammissibili secondo quanto previsto dall'art. 28 e dalla Tabella di Area - RP - .*

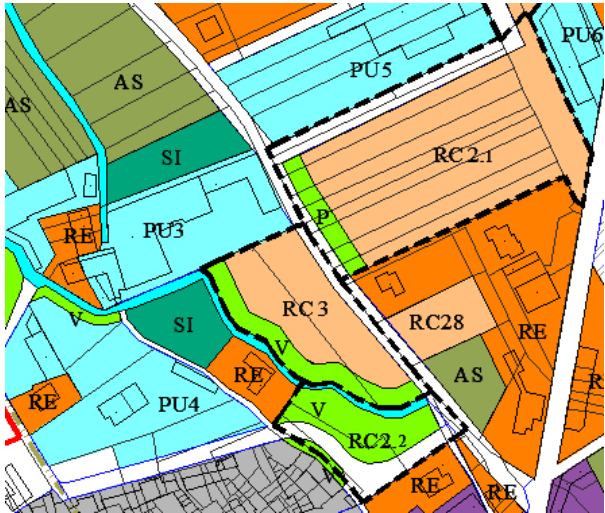
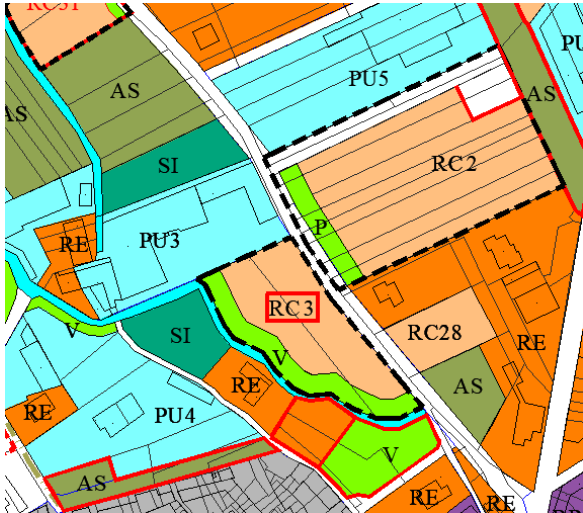
DE BONA Maurizio	Richiesta N. 49
RICHIESTA: Il richiedente è proprietario dei fabbricati identificati catastalmente al F. 14 mappale 1058 - subb. 4, 5 e 6, località Rossi. Chiede venga corretta la cartografia di PRG, riportando l'effettiva consistenza del fabbricato residenziale e ampliata l'area NF (Nuclei Frazionali), fino a comprendere tutto il mappale di proprietà.	
RISPOSTA: Verificata con l'Ufficio Tecnico la legittimità del fabbricato in oggetto, si accoglie la richiesta di correzione della sagoma e, conseguentemente, viene ampliata l'area NF, in prosecuzione del disegno di piano esistente.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

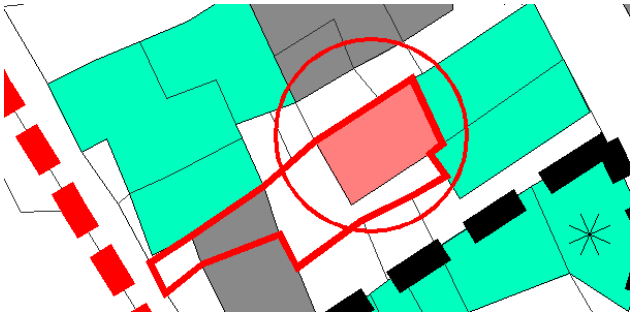
COMUNE di SAN PONSO	Richiesta N. 51
RICHIESTA: Il Comune di San Ponso richiede il recepimento nello Strumento urbanistico comunale del progetto di adeguamento della viabilità S.P. 36 di Salassa, con realizzazione di marciapiede sul territorio di Valperga, come da accordo di programma approvato con DGC n. 32/2021.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta, modificando la cartografia di PRG.	
	
Estratto cartografia di PRG vigente	
	
Estratto cartografia Variante	

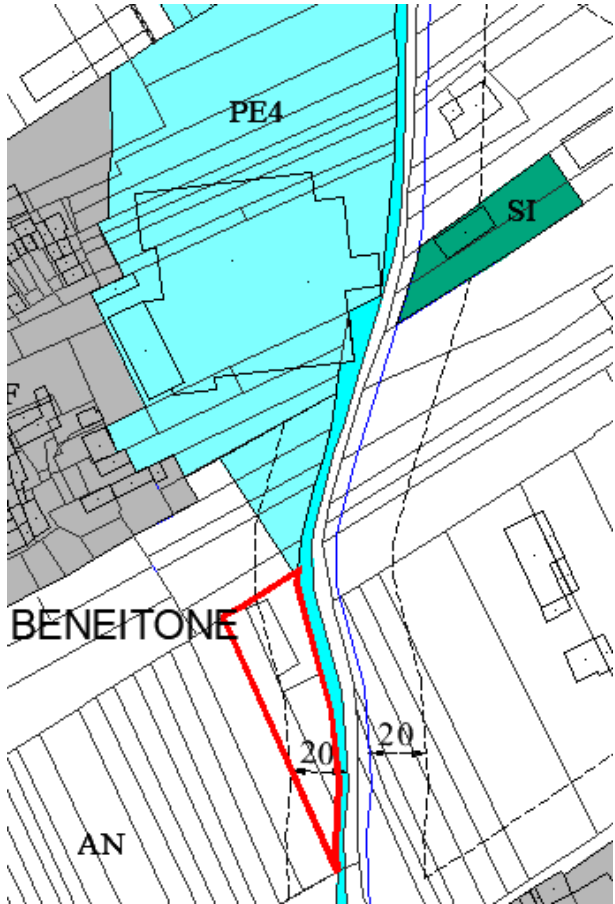
CARDAMONE Salvatore	Richiesta N. 52
RICHIESTA: si richiede, in analogia con quanto previsto per le aree NF-Nuclei Frazionali, di ammettere in aree RR un ampliamento una tantum a scopo igienico funzionale, fino a mq. 25 di Sun, senza incremento di unità immobiliari.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta modificando i contenuti della Scheda d'area "RR" dell'Elaborato E.2. nel modo seguente: <u>AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE RR</u> <i>... omissis ...</i> PRESCRIZIONI PARTICOLARI - <i>gli strumenti ammessi ... omissis ...</i> - <i>nel caso di ... omissis ...</i> - <i>in deroga ai parametri esistenti è ammesso, una tantum, l'ampliamento a scopo igienico-funzionale fino a mq. 25 di Sun, di unità abitative esistenti alla data di approvazione del P.R.G.; tale ampliamento non deve in ogni caso comportare l'aumento delle unità immobiliari.</i> - <i>il comune ... omissis ...</i> - <i>i riferimenti compositivi ... omissis ...</i>	

BERTOTTI Sergio	Richiesta N. 54
CERESA Alessandro Silvio	Richiesta N. 55
RICHIESTA: Il signor Bertotti è proprietario dei terreni a destinazione Agricola AN a Sud dell'area originariamente destinata a P.I.P., distinti al F. 14 mappali 240, 569 e 1311. Richiede la riclassificazione dei terreni agricoli di proprietà in Area a destinazione produttiva. Il signor Ceresa è proprietario dei terreni a destinazione Agricola AN a Sud dell'area originariamente destinata a P.I.P., distinti al F. 14 mappali 561 e 563. Richiede la riclassificazione dei terreni agricoli di proprietà in Area a destinazione produttiva al fine di poter svolgere nuova attività di deposito materiali inerti derivanti dal recupero di demolizioni e contestuale selezione e frantumazione.	
RISPOSTA: In accoglimento alle richieste si propone l'individuazione di aree di Nuovo Impianto produttivo, con specifico disegno di dettaglio, obbligatorio, in coerenza con l'organizzazione del P.I.P. attuato e con il vincolo di carattere paesaggistico relativo alla presenza di formazioni vegetali lineari. Le modalità di intervento delle nuove aree sono contenute nella relativa Tabella d'Area dell'Elaborato E.2 (in sostituzione della precedente Tabella "PIP") e sono riportate in appendice al presente fascicolo, nella Scheda delle richieste presentate dall'Ufficio Tecnico comunale.	
	
Estratto cartografia Variante – Progetto Preliminare	Estratto cartografia Variante – Progetto Definitivo
PROGETTO DEFINITIVO In adeguamento ai rilievi di CMTO le aree PNI7 e PNI8 vengono stralciate e le aree PNI all'interno dell'ambito ex PIP vengono riclassificate PE e rinominate da PE22 a PE27; viene inoltre adeguata la relativa Tabella d'Area, rinominata "Area produttiva di Riordino e di Nuovo Impianto – ex PIP" .	

MAGNINO Tiziano	Richiesta N. 56
RICHIESTA: Il richiedente è proprietario dei fabbricati identificati catastalmente al F. 7 mappali 712 e 966, classificati in Area RE (Residenziale Esaurita). Chiede il corretto posizionamento, in cartografia di PRG, del fabbricato pertinenziale ricadente nella particella 966.	
RISPOSTA: Si accoglie la richiesta.	
 Estratto cartografia di PRG vigente	 Estratto cartografia Variante

PRATI AEREO Srl	Richiesta N. 57
RICHIESTA: La Società Prati Aereo Srl ha recentemente acquisito i terreni distinti in mappa al F. 7, mappali 767 e 1361, sui quali è prevista una nuova viabilità che dovrebbe consentire un'agevole raggiungimento dell'area produttiva PU4 di proprietà. Poiché la richiedente, per l'ampliamento dell'attività, utilizza anche gli immobili della vicina Area PU3, che ha un accesso diretto da via Chiosi, ritiene non più necessaria la nuova viabilità prevista dal PRG vigente e ne richiede quindi la soppressione.	
RISPOSTA: I terreni di recente acquisizione sono destinati dal vigente PRG a Servizi (V - con sigla RC2.2), all'interno della procedura di attuazione con SUE dell'Area a destinazione residenziale RC2.1. In accoglimento delle richieste n. 6 e n. 7, la presente Variante ridefinisce le procedure di intervento dell'Area residenziale RC2.1 (ora RC2), svincolandone l'attuazione dalla RC2.2 (ora V); in conseguenza di tale operazione l'area a Servizi - V - perde la propria capacità edificatoria. Pertanto, oltre a eliminare la viabilità in progetto, come da richiesta presentata, compreso il tratto a Sud dell'Area PU4 che assume destinazione Agricola di Salvaguardia AS, a compensazione della perdita di valore fondiario della ex RC2.2, si provvede alla sua parziale riclassificazione in RE (Residenziale Esistente), in prosecuzione di quella a confine. Si evidenzia che la stessa richiesta di eliminazione della viabilità in progetto è stata avanzata anche dall'Ufficio Tecnico comunale (cfr. Scheda U.T.).	
 This map shows the current PRG (Piano Regolatore Generale) zoning. It features various colored areas: orange for residential (RC2.1, RC2.2, RC28), green for agricultural (AS), blue for urban (PU3, PU4, PU5, PU6), and grey for existing residential (RE). A network of roads and paths is shown, including a proposed road (V) that the request aims to remove. The area is divided into several lots and zones.	 This map shows the proposed zoning variant. It reflects the changes requested: the removal of the proposed road (V) and the reclassification of certain areas. The area previously designated as RC2.2 is now part of the RC2 zone. The agricultural area (AS) at the bottom left is now partially reclassified as RE (Residenziale Esistente). The overall layout of the map is similar to the current PRG, but with these specific zoning adjustments.
Estratto cartografia di PRG vigente	Estratto cartografia Variante

AIMONE Stefano e FRANZA Simona	Richiesta N. 58
RICHIESTA: I richiedenti sono proprietari dei fabbricati identificati catastalmente al F. 8 mappali 986 e 916 sub.1, all'interno del Centro Storico, con tipo di intervento, indicato alla Tav. D.4, <i>Ristrutturazione di Tipo B</i>. Chiedono che su tali fabbricati, in situazione statica precaria e in assenza di valenza architettonica, venga consentito l'intervento di <i>Demolizione senza Ricostruzione</i>.	
RISPOSTA: Esaminato lo stato dei luoghi, si accoglie la richiesta relativamente al fabbricato principale, mantenendo l'attuale indicazione di PRG per il fabbricato accessorio, che potrà essere demolito, mantenendo la copertura in prosecuzione di quelle adiacenti.	
	
 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TIPO "B"  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	
Estratto cartografia Variante – Progetto Preliminare	Estratto cartografia Variante – Progetto Definitivo (come da vigente PRG)
PROGETTO DEFINITIVO In adeguamento ai rilievi di CMTO la modifica introdotta viene stralciata, ripristinando il tipo di intervento originario "Ristrutturazione edilizia di tipo "B".	

VITTONI S.r.l.	Richiesta N. 59
RICHIESTA: La richiedente VITTONI S.r.l. è proprietaria del terreno con entrostante complesso produttivo al Foglio 2, mappale 312, classificato dal vigente PRG come Area PE4; è inoltre proprietaria dei terreni al F. 2 mappali 639, 640, 642 e 646, a Sud della PE4, attualmente in Area Agricola Normale AN. Chiede la riclassificazione dei terreni in Area produttiva, che consenta l'utilizzo della superficie per attività di servizi e logistica dell'impianto.	
 Estratto cartografia di PRG vigente con individuazione dei terreni in oggetto	RISPOSTA: La richiesta, ai sensi della lettera a) dell'art. 17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., non può essere accolta in quanto la superficie in oggetto, che era originariamente inclusa nell'Area PE4 nel Progetto Preliminare di PRG vigente, è stata oggetto di specifica osservazione da parte della Regione Piemonte, che si riporta: <i>"... PE4, PE13: ridimensionare l'estensione delle aree in relazione alla loro localizzazione periferica in contesti agricoli riportandole ad estensioni più vicine alle superfici attuali ... omissis ..."</i>

UFFICIO TECNICO Comune Valperga	Richiesta U.T.
RICHIESTA: L'Ufficio Tecnico comunale, nella figura del Responsabile del Servizio, architetto Giancarlo Sandretto, richiede che nella proposta di Variante al PRG vengano apportate modifiche normative e cartografiche consistenti in: 1. Aree Agricole Normali - AN (art. 31 delle NdA e relativa Tabella d'area): semplificazione norme. 2. Area Parco Belmonte - SB (art. 33 delle NdA e relativa Tabella d'area): modifiche al fine di consentire interventi di edificazione, seppur limitati, per residenze preesistenti e per attività agricole. 3. Area PIP (art. 29 delle NdA e relativa Tabella d'Area): modifica normativa conseguente all'avvenuta scadenza della specifica normativa di PIP. 4. Modifiche cartografiche di aree per la viabilità, come da planimetrie allegate. 5. Recepimento in cartografia di PRG di porzione del Torrente Orco, non cartografato.	
RISPOSTA 1: Modifica all'art. 31 delle NdA e alla Tabella d'area relativa alle Aree Agricole Normali - AN Norme di Attuazione (Elaborato E.1) art. 31 AREE AGRICOLE NORMALI 1. Nelle aree agricole normali o aree produttive agricole gli interventi hanno prioritariamente per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono per tanto ammessi: a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b) l'incremento della superficie utile netta (Sun) abitabile esistente, anche con ampliamenti in eccedenza ai limiti di cui dell'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., come definiti dal successivo comma 8; c) la realizzazione di attrezzature, strutture e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, fienili, depositi, ricoveri di macchinari e attrezzi, serre; d) l'insediamento di nuove aziende agricole. ammessi sono finalizzati alla migliore utilizzazione agricola dei suoli mediante la conservazione, la ristrutturazione, il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, anche a fini agrituristici, del processo produttivo e delle attrezzature ed infrastrutture ad esso connesse, nonché la creazione di nuovi centri aziendali, anche di indirizzo zootecnico, se compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del suolo e el sottosuolo. In dette aree sono consentite le seguenti attività e destinazioni d'uso: - la coltivazione dei fondi, la selvicoltura, l'allevamento di animali e tutte le attività connesse, ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 18.05.2001 n. 228; - la realizzazione di edifici, attrezzature e impianti con destinazioni proprie e compatibili, come elencato all'art. 13, lettera d)* e sotto l'osservanza delle prescrizioni di carattere idrogeologico riportate nella Carta di Sintesi. * d) <u>AGRICOLE</u>, relative alle attività connesse con la produzione dei fondi e la tutela dell'ambiente, comprendenti: - la coltivazione di terreni agricoli (colture prative, cerealicole, ortofrutticole, boschive, ecc.); - coltivazioni specializzate, in pieno campo o protette; - allevamenti zootecnici ed attrezzature connesse (stalle, serragli, depositi di attrezzi, materiali, scorte e prodotti agricoli), con la distinzione tra: • allevamento intensivo costituito da strutture per allevamenti definito di tipo intensivo da Leggi e provvedimenti regionali e statali di settore, e comunque con capacità di stabulazione superiore a quella stabilita per allevamenti a carattere familiare; • allevamento familiare costituito da strutture per allevamento non intensivo, come definito da Leggi e provvedimenti di settore, semprechè la capacità di stabulazione sia inferiore a 15 capi per bovini e suini ed ovini ed altri animali di peso superiore a q.li 0,5 per unità viva ed a 50 capi per altri animali di peso inferiore e ovicoli in genere; - conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, esercitati dall'imprenditore agricolo; - residenze rurali del titolare e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche; - strutture per l'agriturismo o strutture analoghe per la ricettività turistica e l'erogazione di servizi per la fruizione ambientale/turistica e per le attività didattiche.	

2. Il rilascio ~~delle concessioni dei titoli abilitativi~~ per gli interventi edificatori è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto ~~al mantenimento della destinazione d'uso con vincolo ai sensi dell' a norma e nei limiti di cui all'~~ art. 25 commi 7,8,9,10,11 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. ~~Il rapporto di copertura (Rc) della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 20% complessivamente. Tali limitazioni non si applicano nei casi cui al comma 1 lettere a), b), c), limitatamente alle aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che dovranno osservare un rapporto di copertura non superiore al 40%.~~

Hanno titolo alla costruzione delle residenze rurali i soggetti elencati all'art. 25, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i.

4. ~~Le concessioni alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione o per ampliamenti e modifiche di destinazioni o di ristrutturazione totale ad uso residenziale, diversi da quelli di cui ai commi 11 e 12, può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti di cui dell'art. 25 al comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., mentre tutte le altre concessioni sono rilasciate ai proprietari o agli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

Hanno titolo alla costruzione degli altri manufatti elencati all'art. 13, lettera d) delle presenti norme (con esclusione della residenza rurale) i proprietari dei fondi o altri aventi titolo, come specificato all'art. 25, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i.

5. ~~Gli indici di densità edilizia fondiaria (If) per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati dall'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Si applicano i disposti di cui all'art. 25 commi 13, 15, 16, 17, 18, 19 della L.R. 56/77 e s.m.i., con la precisazione che l'utilizzo degli appezzamenti componenti l'azienda non contigui è ammesso entro la distanza radiale di Km. 10 dal centro aziendale e che la superficie minima, senza soluzione di continuità, sulla quale insiste la nuova edificazione, non deve risultare inferiore al 50% dell'intera superficie occupata dall'insieme dei lotti costituenti l'azienda.~~

Su tutte le attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono consentiti:

- interventi di cui all'art. 37, lett. a), b), c), d1), d2), g1), g2) nei limiti fissati all'art. 25, commi 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- il rapporto di copertura (Rc) della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 30% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 65% nel complesso
- nel caso di interventi di ampliamento in eccedenza ai limiti di densità fondiaria (If) di cui all'art. 25 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzati al miglioramento igienico – distributivo, l'incremento massimo consentito è pari a mq. 50 di superficie utile netta (Sun) ed in misura tale da consentire complessivamente una superficie utile netta (Sun) delle abitazioni rurali non superiore a mq. 200 per nucleo unità abitativa.

6. ~~In ogni caso la superficie utile netta (Sun) delle abitazioni rurali ad avvenuto adeguamento edilizio non potrà dare luogo a volumi superiori a mc. 1500 per ogni azienda, ivi compresi i fabbricati ad uso abitativo in atto.~~

Per la creazione di nuovi centri aziendali:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente comma 5, nel caso di riutilizzo di strutture e fabbricati esistenti, per l'insediamento di nuove aziende agricole, nonché interventi di nuova costruzione su terreni inedificati, secondo i seguenti indici e parametri:

If) relativo alla sola residenza rurale, come previsto all'art. 25, commi 12, 13, 15, 16, 18 e 19 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Rc) relativo a tutti gli edifici e strutture dell'azienda agricola, 60% della SF dei lotti direttamente asserviti all'insediamento

H) v. Tabella d'Area, salvo verifica di impatto visivo da documentarsi con simulazione fotografica per altezze eccedenti i m. 7,50.

Con la precisazione che l'utilizzo degli appezzamenti componenti l'azienda non contigui è ammesso entro la distanza radiale di Km. 10 dal centro aziendale e che la superficie fondiaria senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione destinata all'abitazione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie in proprietà dell'azienda e abbia dimensione unitaria non inferiore a mq. 3.000.

7. ~~Nel computo dei volumi non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui all'art. 25 comma 2 lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.~~

I centri aziendali devono essere correttamente inseriti nel paesaggio agricolo di riferimento, con riguardo particolare alle tipologie, materiali e finiture, privilegiando le linee semplici e il richiamo alle caratteristiche costruttive dei fabbricati rurali tradizionali; possono costituire utile riferimento le guide ed i manuali, consultabili sui siti istituzionali, segnalati nel seguito:

– Criteri e Indirizzi per la Tutela del Paesaggio – Regione Piemonte Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica, Settore Gestione Beni Ambientali

- Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico percettivi del Paesaggio (maggio, 2014), "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

- Linee Guida Reti ecologiche - LGRE – fascicolo A – Allegato III "Buone pratiche in ambito agricolo" – giugno 2014

- "Manuale per il contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l'agricoltura" Politecnico di Torino – 2018

~~8. Nel caso di interventi di ampliamento in eccedenza ai limiti di densità fondiaria (If) di cui all'art. 25 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzati al miglioramento igienico – distributivo, l'incremento massimo consentito è pari a mq. 50 di superficie utile netta (Sun) ed in misura tale da consentire complessivamente una superficie utile netta (Sun) delle abitazioni rurali non superiore a mq. 200 per nucleo unità abitativa.~~

Indipendentemente dal tipo di impianto o attrezzatura agricola, la realizzazione delle abitazioni di servizio, nel caso di nuovi complessi aziendali, è subordinata alla realizzazione di attrezzature e impianti, come condizione apposta al rilascio del Permesso di Costruire. L'eventuale inadempienza, indipendentemente dalle cause che l'hanno determinata, costituisce modifica di destinazione non ammessa e determina la nullità del titolo abilitativo.

Per impianti ed attrezzature di servizio sono da intendersi quei fabbricati in cui propriamente si svolgono le attività di allevamento, immagazzinamento e conservazione dei prodotti, ecc. e devono avere una superficie coperta di norma almeno 3 volte la superficie coperta dell'edificio abitativo, fatte salve dimostrate esigenze di particolari specializzazioni zootecniche o colturali per quanto reso in apposita dichiarazione autenticata.

~~9. Le costruzioni per allevamenti zootecnici (stalle) devono essere indipendenti da edifici abitativi, e le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine, ed in genere i depositi di materiale di rifiuto devono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile e dalle abitazioni, non meno di m. 50.~~

Per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o l'ampliamento degli esistenti:

Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno rispettare, dalle aree a destinazione extragricola e dagli edifici isolati di altra proprietà più vicini, le distanze definite alla Tabella d'Area.

Nel caso di rilocalizzazione di allevamenti esistenti non inquinanti è consentita una minore distanza, comunque non inferiore a m. 50.

Sono fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi Sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dall'autorità competente, nei modi e forme di legge o apposte come condizione all'ottenimento del titolo abilitativo.

In ogni caso sono ammessi solo:

- se l'azienda risulti dotata di aree di pertinenza (in proprietà, in affitto e/o in uso) sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati;

- se l'allevamento si configura come attività aziendale integrativa e complementare a quella di coltivazione. Nell'eventuale costruzione di nuove stalle per allevamenti a carattere familiare annessi alle aziende di coltivazione, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi nella misura stabilita nella Tabella d'Area;

- per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto si applicano integralmente le norme di cui alla Legge 319/76 e successive modificazioni ed al D.P.R. 303/56.

~~10. La realizzazione delle attrezzature per l'allevamento di tipo industriale di animali e degli impianti di raccolta e di trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse con le modalità definite dalla Tabella di Area – AN –.~~

Per gli edifici esistenti in area agricola AN destinazione d'uso residenziale o produttiva si applicano i parametri definiti al successivo art. 60.

~~11. Sugli edifici rurali ed abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole sono ammessi gli interventi di cui al comma 1. Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, all'interno del volume da recuperare, è limitato ad una cubatura massima totale di mc. 400.~~

~~12. Sul patrimonio edilizio residenziale esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 lettera a) e lettera b), limitatamente ad edifici uni-bifamiliari, con ampliamenti volumetrici del 20% del volume residenziale esistente e nella formula una tantum, per un massimo di mc. 150.~~

~~13. Sugli impianti artigianali esistenti sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente e per non più di mq. 150 di superficie utile lorda (Sul).~~

~~14. Sulle unità commerciali esistenti sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente sino alla realizzazione di una superficie non superiore a mq. 150.~~

~~14-bis.~~ 11. Sulle aree pertinenziali contigue ad attività produttive (non nocive e non moleste) e/o commerciali, legittimamente esistenti sul territorio dei comuni confinanti, è ammessa la realizzazione di strutture con destinazione a deposito o magazzino, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Rapporto di Copertura non superiore ad 1/3 del lotto e fino ad un massimo di mq. 500
- Altezza massima = m. 4,50
- Piani Fuori Terra = 1

Tali strutture dovranno essere integrate con i fabbricati esistenti e realizzate con elementi e modalità costruttive che minimizzino gli effetti negativi tipici delle aree a destinazione produttiva, quali: l'effetto fuori scala, la standardizzazione, la presenza in vista di elementi strutturali, la bassa qualità di materiali e finiture; è vietato il ricorso ad elementi con requisiti di precarietà, tipo gazebo, tendoni e/o baracche.

In tal caso l'entità della superficie occupata, considerata quale risorsa suolo consumata, dovrà essere monetizzata sulla base dei valori unitari stabiliti da specifica deliberazione comunale, e le risorse così reperite destinate alla riqualificazione di aree degradate.

~~15. La condizione di esistenza di cui i precedenti commi 11, 12, 13 e 14 è riferita alla data di adozione delle presenti norme ed è oggetto di autocertificazione da allegare all'istanza di concessione e/o autorizzazione.~~

~~16.~~ 12. La costruzione delle serre è ammessa nei limiti stabiliti dalla Tabella di Area AN-.

~~17.~~ 13. E' ammessa la costruzione di opere di urbanizzazione, ove necessario per la dotazione di pubblici servizi delle costruzioni in contiguità .

~~18.~~ 14. E' ammessa la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti d'acqua esistenti, per l'alimentazione energetica di insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale.

~~19.~~ 15. Sono ammessi depositi commerciali di gas in bottiglie ad una distanza di m. 20 da altri fabbricati e dai confini , per una quantità massima di Kg. 10.000 e con un'altezza massima di m. 3 a condizione che vengano predisposte, contestualmente all'intervento adeguate schermature preferibilmente vegetali, per il totale occultamento rispetto alle strade pubbliche ed alle proprietà limitrofe.

~~20.~~ 16. Sono ammesse autorizzazioni temporanee per la formazione di depositi di materiali, purchè non nocivi ed inquinanti e tali da costituire elemento deturpante nell'ambiente agricolo, su aree di superficie non superiore a mq. 500, accessibili alla strada pubblica e distanti non più di m. 250 dalle aree urbanizzate e/o urbanizzande più vicine.

~~21.~~ 17. Sono ammesse in fregio alla viabilità principale (strade extraurbane e strade locali) impianti stradali di distribuzione carburanti e sono altresì ammessi impianti per lavaggio autoveicoli, su aree di superficie non inferiore a mq. 2000 e con un fronte minimo di m. 25 in fregio alla viabilità principale.

~~22.~~ 18. La Tabella di Area -AN- definisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Tabella d'Area (Elaborato E.2)

AREE AGRICOLE NORMALI - AN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree **attualmente** utilizzate a fini agricoli.

FINALITÀ DEL P.R.G.

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; adeguamento e potenziamento delle aziende agricole.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)

Agricola e residenziale connessa.

Pertinenziale ad attività produttive e/o commerciali (ai sensi dell'art. 31, comma ~~14~~^{bis} 11).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:

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

Strumento esecutivo

Non applicabile

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:

If = v. art. 25, commi 12, 13, 15, 16 18, 19 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Rc = max 60% ~~20 % e max 10 % per le residenze rurali per i nuovi centri aziendali;~~

~~max 30% per le residenze rurali e 65% nel complesso 40 % per~~ aziende agricole esistenti

H = 7,5 m per le residenze, 12 m per le altre strutture; 22 m per silos e impianti speciali

Distanze = v. artt. 9, 10 e 11 delle N. di A. e prescrizioni particolari sottoindicate.

Strumento esecutivo

Non applicabile

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VINCOLI

- Il rilascio ~~delle concessioni dei titoli abilitativi~~ per gli interventi edificatori è subordinato all'impegno unilaterale per il mantenimento a servizio dell'attività agricola (art. 25, commi 7-8-9-10-11 della L.R. 56/77 e s. m. e i.)

- ~~Le concessioni~~ I titoli abilitativi per le residenze rurali sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 25-comma 3 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; tutte le altre ai proprietari o aventi titolo.

RESIDENZE AGRICOLE

- Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e ricadenti nel Comune o in quelli limitrofi, entro la distanza di 10 km dal centro aziendale.

- In eccedenza ai limiti di densità fondiaria (If) è ammesso ai sensi dell'art. 25, 14° comma, della L.R. 56/77 e s. m. e i., un incremento di mq 50 di superficie utile netta (Sun), in modo da consentire una Sun delle abitazioni rurali non superiore a mq 200 per ~~nucleo familiare~~ unità abitativa.

- La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può comunque superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) i 1500 mc.

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

- I soggetti di cui dall'art. 25, 4° comma, della L.R. 56/77 e s.m. e i. possono costruire attrezzature destinate all'attività agricola (quali stalle, silos, depositi, tettoie, ecc.) con Rc massimo (comprensivo delle eventuali residenze) pari al ~~20%~~ 60% del terreno direttamente asservito (~~40 % 65%~~ per le aziende agricole esistenti)

~~Sono ammessi bassi fabbricati nella misura di mq 30 per ogni appezzamento coltivato di almeno mq 300 di superficie, qualora non preesistano strutture adattabili a tale destinazione e nei limiti indicati all'art. 43 della NdA. Non sono ammessi accorpamenti di più bassi fabbricati né la modifica di destinazione d'uso degli stessi.~~

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

- I soggetti individuati all'art. 31, comma ~~14~~^{bis} 11, delle NdA possono realizzare strutture pertinenziali nei limiti dimensionali ivi previsti.

DISTANZE

- Sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione del piano vigente.

- Costruzioni a servizio ~~delle della~~ attività ~~produttive~~ agricola (come fienili, depositi, ricoveri di macchinari e attrezzi, ricoveri per animali domestici per autoconsumo e simili):

· Distanza minima dalle altre aree di P.R.G., ~~ad eccezione dei casi in cui la proprietà unitaria, senza limiti di continuità, interessi sia l'area agricola AN sia un'area ad altra destinazione:~~ m 20

- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziali dell'azienda:

· Distanza minima dalle altre aree di P.R.G. m 100 Distanza minima dagli edifici residenziali in area agricola: m 50

· Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore m 10

- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (suini e avicunicoli):
 - Distanza minima da altre aree di P.R.G. m 200
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore m 20
- Per le aziende esistenti sono prescritte le distanze di cui agli artt 9, 10 e 11 delle N. di A., con le seguenti precisazioni:
 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (bovini, equini e caprini):
 - distanza minima da edifici residenziali m 10
 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (suini e avicunicoli):
 - distanza minima da edifici residenziali m 20

ALLEVAMENTI DI TIPO INDUSTRIALE

- Definizione:

- Ai fini della gratuità ~~delle concessioni edilizie dei titoli abilitativi~~ per la costruzione di insediamenti zootecnici, si definisce il tipo di allevamento tramite il criterio della "sufficiente base alimentare".
- Gli allevamenti vengono classificati ... omissis ...

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione ... omissis ...

TIPOLOGIA EDILIZIA

Per i volumi di nuova edificazione devono essere adottate tipologie, aggregazioni volumetriche e materiali coerenti con il contesto edilizio di inserimento e con l'ambiente agricolo (come pannellature di strutture prefabbricate, pendenze delle coperture, materiali di facciata delle abitazioni). Si richiamano **il comma 7 dell'art. 31 e gli artt. 38 e 39 delle N.T.A.**

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sugli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, realizzati in muratura di mattoni o pietrame di antica costruzione, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 37 delle N. di A. fino alla Ristrutturazione di tipo B, **previa riclassificazione ai sensi dell'art. 60, commi 3 e 4. Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, all'interno del volume da recuperare è limitato ad una cubatura massima di mc 400.**

Sul patrimonio edilizio ~~residenziale esistente con destinazione extragricola non destinato al servizio dell'agricoltura~~ sono ammessi gli interventi di cui all'art. ~~37~~ 60 delle N. di A. ~~dalla Manutenzione ordinaria alla Ristrutturazione di tipo B) e, limitatamente ad edifici uni-bifamigliari, ampliamenti con la pari al 20 % del volume residenziale esistente, con un massimo di mc 150.~~

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

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

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

SERRE

Le serre sono soggette ... omissis ...

SFRUTTAMENTO IDROELETTRICO

È consentita la costruzione ... omissis ...

DEPOSITI COMMERCIALI DI GAS IN BOTTIGLIE

Sono ammessi nei limiti di cui all'art. 45 delle N. di A..

DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI

Sono ammessi, purché ... omissis ...

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

Sono ammessi, ... omissis ...

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- In relazione all'art. 54 ... omissis ...

PROGETTO DEFINITIVO

In adeguamento ai rilievi di CMT0 viene ripristinato integralmente il testo originario dell'art. 31. Viste le indicazioni contenute ai commi 11 – 12 – 13 – 14 – 15, al fine di evitare norme in contrasto, che il testo proposto in sede di Progetto Preliminare eliminava, si provvede ad integrare i commi 3 e 4 dell'art. 60 (*Edifici con destinazione d'uso in contrasto con l'area di appartenenza*) nel modo seguente:

art. 60

3. Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. **con apposita simbologia (r) e (p)** la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

4. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, previo parere della C.I.E., in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale, con applicazione dei parametri definiti al precedente comma 2; fanno eccezione gli edifici esistenti in area AN ai quali si applicano i parametri previsti all'art. 31 (Aree Agricole Normali - AN) commi 11 - 12 - 13 - 14 - 15.

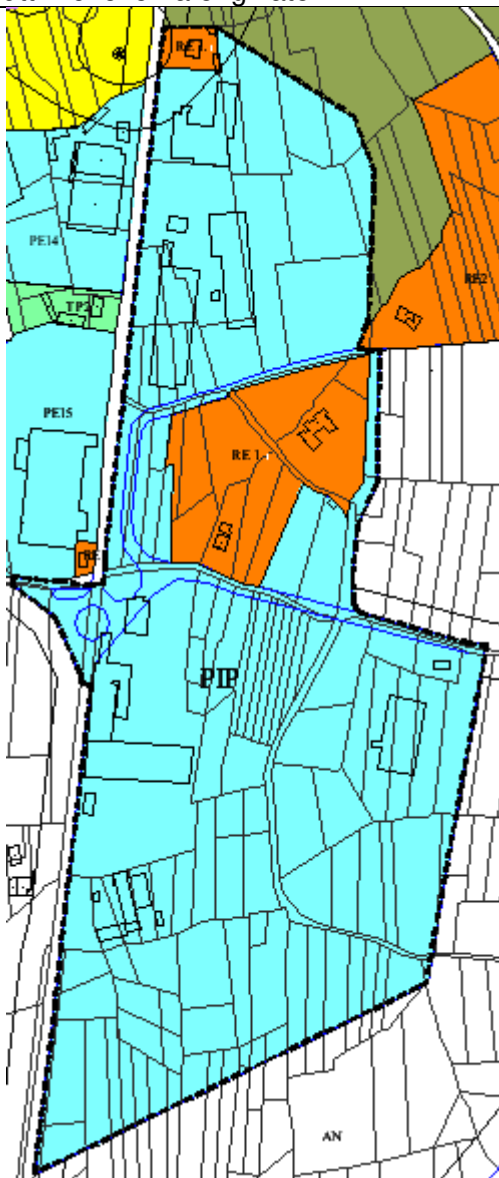
Per quel che riguarda la Tabella d'Area AN, viene ripristinato il testo originario, mantenendo unicamente le modifiche che introducono il termine "titolo abilitativo" in sostituzione di "concessione edilizia" e la deroga sulla distanza delle costruzioni a servizio dell'attività agricola (fienili, depositi, ricoveri di macchinari e attrezzi, ricoveri per animali domestici per autoconsumo e simili) dalle aree ad altra destinazione, in caso di proprietà unitaria, al fine di evitare eccessiva dispersione edilizia e relativo consumo di suolo. Si ritiene che tali innovazioni non rivestano carattere di strutturalità.

RISPOSTA 2:

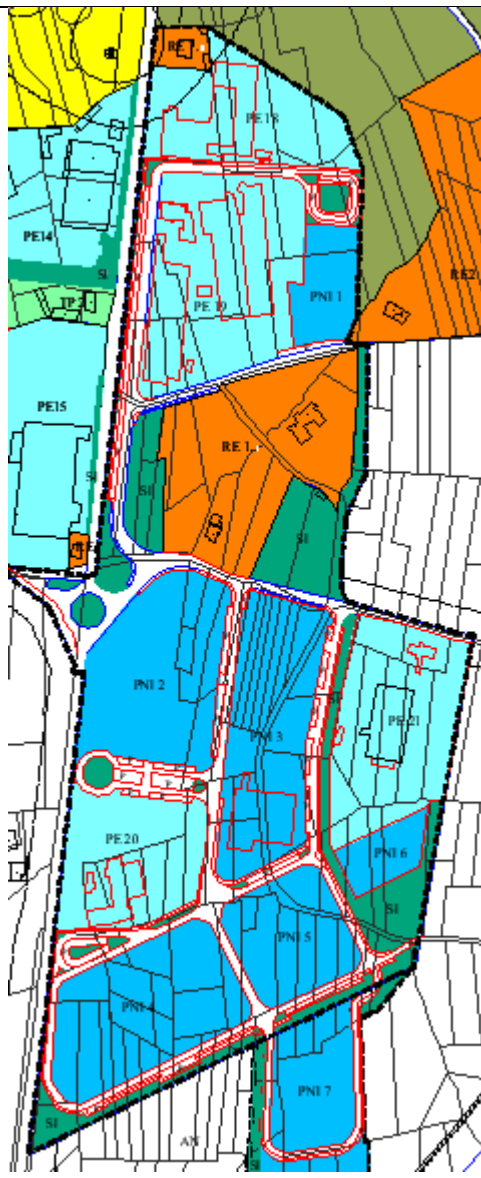
Non è possibile intervenire con modifiche normative relative all'Area Parco con la procedura di Variante Parziale, in assenza di adeguamento del PRG al Piano paesaggistico regionale (PPR), che comporta Variante Strutturale ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e smi.

RISPOSTA 3:

L'avvenuta scadenza del PIP, oltre alle modifiche normative e di Tabella d'Area, richiede un aggiornamento cartografico, con l'individuazione delle aree pubbliche (viabilità e servizi) già realizzate e la riclassificazione delle aree produttive in PE (Produttive Esistenti e di Completamento) e PNI (Produttive di Nuovo Impianto), in coerenza con l'organizzazione del Piano di Insediamenti Produttivi che le ha originate.



Estratto cartografia di PRG vigente



Estratto cartografia Variante Progetto Preliminare

Modifica all'art. 29 delle NdA e alla relativa Tabella d'area - PIP

Norme di Attuazione (Elaborato E.1)

art. 15 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

... omissis ...

c. Aree destinate ad attività produttive:

- impianti produttivi in contesto urbano (PU);
- aree produttive esistenti e di completamento (PE);
- ~~area produttiva di riordino e di nuovo impianto (PIP);~~
- ~~aree produttive di nuovo impianto (PNI);~~
- impianti industriali inquinanti (PI).

... omissis...

art. 29 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Le aree destinate alle attività produttive sono state classificate in:

- a) ~~a)~~ aree per impianti produttivi in contesto urbano (PU), in cui sono insediati impianti industriali e/o artigianali attivi contigui ad aree residenziali e necessitanti di rilocalizzazione delle attività per un uso più consono (abitativo e/o commerciale);
- b) ~~a)~~ aree produttive esistenti e di completamento (PE), costituite da impianti industriali ed artigianali insediati e da aree libere adatte al nuovo impianto utili ad assicurare il soddisfacimento, anche pregresso, di servizi e di infrastrutture;
- c) ~~b)~~ aree produttive ~~di riordino e~~ di nuovo impianto (~~PIP PNI~~) ~~costituita~~ costituite da un ambito attuato con PIP, formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i., i cui termini di validità sono esauriti, e da un'area di ampliamento in continuità, ~~di aree libere adatte ad un nuovo impianto,~~ assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato; ~~e da altro ambito ove sono insediati impianti industriali attivi, assoggettata a "Piano per gli insediamenti produttivi", formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i. ed in corso di attuazione;~~
- d) ~~e)~~ impianti produttivi in contrasto con la destinazione d'uso dell'area di appartenenza, normati al successivo art. 60;
- e) aree per impianti industriali inquinanti (PI), in cui sono insediate attività altamente inquinanti consistenti in allevamenti suinicolo e avicunicolo, incompatibili con l'intorno e conseguentemente necessitanti di rilocalizzazione per un uso consono (produttivo e/o terziario).

2. Nelle aree destinate agli impianti produttivi ... omissis ...

2bis. Gli uffici e le volumetrie residenziali ... omissis ...

3. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche ... omissis ...

4. Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo prescrittivo, corrispondendo a specifico vincolo di organizzazione e di attuazione con le destinazioni d'uso fissate ed individuate dalla apposita simbologia e didascalia. È comunque fatta salva la facoltà di ammettere diverse soluzioni di dettaglio, ove queste siano ritenute coerenti con le previsioni del PRGC al contorno e più idonee o equivalenti, sotto il profilo della qualità, della soluzione indicata nel PRGC; la nuova soluzione è proposta dall'avente titolo con le procedure di cui all'art. 1, comma 8, delle presenti NdA. In ogni caso deve essere garantita almeno la quantità di servizi previsti nelle prescrizioni particolari della relativa Tabella d'Area, in applicazione dei valori minimi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., e la coerenza con le indicazioni di strumenti sovraordinati (Ppr).

5. Alle abitazioni ammesse ... omissis ...

6. Le Tabelle di Area –PU-PE-~~PIP~~ PNI-PI-~~PA~~ definiscono le destinazioni d'uso e gli interventi di edilizia ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi-urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

7. Gli interventi edilizi devono tendere al miglioramento qualitativo... omissis ...

Tabella d'Area (Elaborato E.2)

AREEA PRODUTTIVA DI ~~RIORDINO E~~ NUOVO IMPIANTO

PIP PNI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti ~~insediamenti industriali esistenti e aree libere.~~ aree produttive di nuovo impianto (in parte realizzate e in parte libere), costituite da un ambito attuato con PIP, formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i., i cui termini di validità sono esauriti, e da un'area di ampliamento in continuità, assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato;

FINALITÀ DEL P.R.G.

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)

~~Produttiva come da previsioni del PIP vigente e successive Varianti.~~

b) Produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale esclusivamente all'ingrosso e c5) direzionale

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto con obbligo di convenzionamento (PdCC):

~~Come da previsioni del PIP vigente e successive Varianti.~~

Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2), h), con esclusione della ristrutturazione urbanistica secondo gli indici sotto riportati negli ambiti.

Strumento esecutivo

~~Come da previsioni del PIP vigente e successive Varianti.~~

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

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

~~Come da previsioni del PIP vigente e successive Varianti.~~

Intervento diretto:

~~Come da previsioni del PIP vigente e successive Varianti.~~

Aree PNI1 – PNI2 -PNI3 – PNI4 – PNI5 – PNI6:

$U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50 \%$

$H = 12 \text{ m}$

Superficie a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Aree PNI7 – PNI8:

$U_t = 0,75 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50 \%$

$H = 12 \text{ m}$

Superficie a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Strumento esecutivo

~~Come da previsioni del PIP vigente e successive Varianti.~~

~~$U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$~~

~~$R_c = 50 \%$~~

~~$H = 12 \text{ m}$~~

~~Superficie a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- ~~Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, sono ammessi uffici con Sul non superiore al 25% della superficie coperta, per i quali sono comunque consentiti mq 150 anche se eccedono tale percentuale.~~
- ~~Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e per il proprietario o conduttore dell'azienda nella misura minima di una unità abitativa avente Sul non superiore a mq 150 per superficie coperta complessivamente superiore a mq 1.000; due unità abitative con le caratteristiche su indicate sono ammesse per superficie coperta complessivamente superiore a mq 8.000.~~
- Il P.R.G. classifica gli "insediamenti residenziali esistenti" compresi nell'ambito ~~del~~ ex PIP come "aree residenziali esaurite" aventi sigla RE1.1 e RE1.2, normate dalla tabella di area "RE" e come sotto riportato:

Intervento diretto:

$I_f = mc/mq 0,15$

$R_c = 5\%$

$I_a = 30\%$ "una tantum" con un massimo di mc 200 per ogni unità abitativa, alternativo all'adeguamento a

I_f e in deroga a R_c , solo per edifici uni-bifamigliari, per i quali 100 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

$H = m 7,50$

Distanze = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.

Aree a parcheggio: v. art. 48 delle N. di A.

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

- **Aree PNI1 – PNI2 -PNI3 – PNI4 – PNI5 – PNI6:** nelle fasce di distacco dei fabbricati dai cigli stradali dovranno essere reperite aree verdi di arredo e parcheggi privati di servizio agli impianti. La superficie delle aree di parcheggio di pertinenza suddette non può essere inferiore al 15% della superficie fondiaria e la superficie destinata a verde deve essere almeno pari al 5% della superficie fondiaria. Le aree verdi di arredo dovranno essere sistemate a prato con piantumazioni arbustive e/o arboree, preferibilmente ubicate lungo la recinzione esterna.
I limiti di altezza non si applicano per i volumi tecnici e tecnologici emergenti dalle coperture, per le ciminiere, torri di raffreddamento, silos, ponti e simili, necessari alla funzionalità dell'impianto. Non sono comunque ammessi corpi emergenti di altezza superiore a m. 17.
È ammessa la realizzazione di strutture temporanee di protezione di merci e/o prodotti; la superficie coperta da tali strutture non potrà in ogni caso essere superiore al 10% della superficie fondiaria.
È vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati qualora il livello di massima escursione della falda sia a profondità inferiore a m. 3 rispetto al piano di campagna.
Si riportano, in quanto applicabili, i contenuti dell'art. 16 delle Norme tecniche di Esecuzione dell'originario PIP, con la seguente specificazione: le aree originariamente individuate con le sigle A e B, sono riclassificate in PE18, PE19, PE20 e PE21; le aree originariamente individuate con la sigla D, sono riclassificate in PNI1, PNI2, PNI3, PNI4, PNI5, PNI6.

ART. 16 - PROCEDURE E MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

- A) - Le aree preferenziali di ampliamento di impianti produttivi esistenti, qualora le stesse siano acquisite direttamente dalla titolarità dell'attività, mantengono il diritto di piena proprietà fermo restando che il 50% del totale della superficie fondiaria complessiva (aree di tipo B e aree di tipo D) deve risultare in regime di diritto di superficie. Il diritto di piena proprietà decade alla scadenza di un triennio dall'approvazione definitiva della presente variante.
- B) - In caso di acquisizione pubblica, in tutto o in parte, con le procedure di cui alla lettera A) dell'Art. 15 le aree edificabili (individuate con le sigle B e D) saranno assegnate in proprietà fino alla concorrenza del 50% del totale delle superfici fondiarie di nuovo impianto (comprese le aree di tipo B acquisite direttamente dalla titolarità dell'attività in atto).
- Il diritto di superficie è concesso per un periodo non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni ed è rinnovabile.
- Le istanze per ottenere la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie debbono essere presentate al Comune, che indicherà i lotti di intervento.
- Le modalità di assegnazione delle aree sono stabilite con deliberazione della Giunta Comunale, privilegiando le istanze provenienti da aziende attive nel Comune che intendono rilocalizzarsi secondo le procedure di cui all'Art. 53 della L.R. n° 56/1977, o le istanze provenienti da aziende insediate nell'area che intendono provvedere all'ampliamento per quanto compatibile con l'assetto generale del Piano.
- C) - Le aree acquisite direttamente da aventi titolo, sempre che risulti capiente la graduatoria di assegnazione e la percentuale del 50% del totale saranno assegnate in diritto di proprietà. Le aree eccedenti tale percentuale potranno essere utilizzate dal soggetto acquirente previa cessione della nuda proprietà delle stesse all'Amministrazione comunale e procedura analoga sarà seguita nel caso di acquisizione diretta da parte di consorzi.
- Ai consorzi di cui al 3° comma dell'Art. 42 della L.R. 56/77 si applica la normativa del suddetto articolo.
- Il costo di cessione delle aree acquisite dalla Pubblica Amministrazione sarà quello derivante dall'indennità consuntiva di esproprio ed in esso dovranno essere incluse:
- a) - le aree già di proprietà pubblica valutate al prezzo di acquisizione;
- b) - le spese accessorie sostenute dall'Amministrazione Comunale per frazionamenti, atti deliberativi, ecc.
- È facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire, con specifica deliberazione della Giunta Comunale, costi differenziati delle aree da assegnare in proprietà ed in diritto di superficie.
- Per la durata di anni tre a partire dalla data di definitiva approvazione della variante n° 2 al P.I.P. i titolari della attività in atto nelle zone di tipo A hanno titolo preferenziale a richiedere ampliamenti nelle aree di tipo D adiacenti a quelle di tipo B loro afferenti alle seguenti inderogabili condizioni:
- acquisizione diretta delle aree da parte del richiedente l'ampliamento;
 - dismissione gratuita delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Aree PNI7 e PNI8:

Misure di mitigazione

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite all'art. 49, e a parcheggio pertinenziale, nella misura stabilita all'art. 48; salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree a parcheggio utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili.

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

-Ripristino e potenziamento delle formazioni lineari presenti, individuate dalla Carta Forestale regionale (edizione 2016) nelle aree a servizi SI, come individuate nel disegno di dettaglio, non modificabile.

- Integrazione della composizione volumetrica degli edifici, scegliendo preferibilmente forme semplici e dalle proporzioni equilibrate, con una relazione bilanciata tra le dimensioni di altezza, profondità e longitudine e materiali di finitura esterna adeguati al contesto; in particolare, nel caso di edifici che presentino ampie superfici vetrate, queste dovranno essere realizzate con materiali opachi colorati o satinati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni (rif. "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2013 – <http://vogelglas.vogelwarte.ch/it/home>)

- Sistemazione delle aree private circostanti gli edifici con la piantumazione di idonee essenze arboree autoctone (sono espressamente vietate le specie vegetali esotiche elencate nella "black list" approvata con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 ed aggiornata con DGR 12 giugno 2017, n. 33-5174) con funzione di elemento di mitigazione visuale e di cortina antirumore. Consistenza e precisa localizzazione del nuovo apparato vegetale sono da concordare in sede di Convenzione.

Misure di compensazione

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

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

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

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

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

- Aree PNI7 e PNI8

Un'eventuale elevata impermeabilizzazione del suolo richiederà uno studio specifico di invarianza idraulica.

Tutti gli interventi edificatori dovranno in ogni caso essere soggetti ai disposti del D.M. 17.01.2018 punto 6.2.1.

Oltre alle modifiche introdotte all'art. 29 delle NdA e alla Scheda d'Area - PIP, viene modificata la Scheda d'Area relativa alle Aree Produttive PE, nella sezione PRESCRIZIONI PARTICOLARI, con i riferimenti alle nuove Aree PE derivate dall'attuazione del PIP (PE18 - PE19 - PE20 - PE21).

Tabella d'Area (Elaborato E.2)

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

PE

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

... omissis ...

Le aree PE18 (ex A1+B1) – PE19 (ex A2+B2) – PE20 (ex A3+B3) e PE21 (ex A4+B4), originariamente ricadenti all'interno del PIP, mantengono gli indici e i parametri urbanistici ivi previsti, che qui si richiamano:

$U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$

Superfici a servizi: originariamente soddisfatte all'interno del PIP

$H = 12 \text{ m}$

Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.

Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

Si richiamano, in quanto applicabili, i contenuti dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Esecuzione dell'originario PIP, riportate in appendice alla successiva Scheda "Aree Produttive di Nuovo Impianto – PNI".

PROGETTO DEFINITIVO

In adeguamento ai rilievi di CMTO in sede di Progetto Definitivo le aree PNI all'interno dell'area ex PIP vengono riclassificate PE e rinominate da PE22 a PE27; vengono inoltre adeguati gli articoli 15 e 29 delle NdA e la relativa Tabella d'Area, rinominata "Area produttiva di riordino e di nuovo impianto – ex PIP".



Estratto cartografia Variante Progetto Definitivo

Modifica agli artt. 15 e 29 delle NdA

Norme di Attuazione (Elaborato E.1)

art. 15 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

... omissis ...

C. Aree destinate ad attività produttive:

- impianti produttivi in contesto urbano (PU);
- aree produttive esistenti e di completamento (PE);
- area produttiva di riordino e di nuovo impianto (*ex PIP*);
- impianti industriali inquinanti (PI).

... omissis...

art. 29 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Le aree destinate alle attività produttive sono state classificate in:

- a) aree per impianti produttivi in contesto urbano (PU), in cui sono insediati impianti industriali e/o artigianali attivi contigui ad aree residenziali e necessitanti di rilocalizzazione delle attività per un uso più consono (abitativo e/o commerciale);
- b) aree produttive esistenti e di completamento (PE), costituite da impianti industriali ed artigianali insediati e da aree libere adatte al nuovo impianto utili ad assicurare il soddisfacimento, anche pregresso, di servizi e di infrastrutture;
- c) area produttiva di riordino e di nuovo impianto (*ex PIP*) costituita da un ambito *attuato con PIP*, formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i., *i cui termini di validità sono esauriti. Le aree non ancora attuate, all'interno di tale ambito, sono classificate PE22 – PE23 – PE24 – PE25 – PE26 – PE27 e assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato;*
- d) *impianti produttivi in contrasto con la destinazione d'uso dell'area di appartenenza, normati al successivo art. 60;*
- e) aree per impianti industriali inquinanti (PI), in cui sono insediate attività altamente inquinanti consistenti in allevamenti suinicolo e avicunicolo, incompatibili con l'intorno e conseguentemente necessitanti di rilocalizzazione per un uso consono (produttivo e/o terziario).

2. Nelle aree destinate agli impianti produttivi ... omissis ...

2bis. Gli uffici e le volumetrie residenziali ... omissis ...

3. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche ... omissis ...

4. Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo prescrittivo, corrispondendo a specifico vincolo di organizzazione e di attuazione con le destinazioni d'uso fissate ed individuate dalla apposita simbologia e didascalia. È comunque fatta salva la facoltà di ammettere diverse soluzioni di dettaglio, ove queste siano ritenute coerenti con le previsioni del PRGC al contorno e più idonee o equivalenti, sotto il profilo della qualità, della soluzione indicata nel PRGC; la nuova soluzione è proposta dall'avente titolo con le procedure di cui all'art. 1, comma 8, delle presenti NdA. In ogni caso deve essere garantita almeno la quantità di servizi previsti nelle prescrizioni particolari della relativa Tabella d'Area, in applicazione dei valori minimi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., e la coerenza con le indicazioni di strumenti sovraordinati (Ppr).

5. Alle abitazioni ammesse ... omissis ...

6. Le Tabelle di Area - PU - PE- *ex PIP* – PI - definiscono le destinazioni d'uso e gli interventi di edilizia ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi-urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

7. Gli interventi edilizi devono tendere al miglioramento qualitativo... omissis ...

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO

ex PIP

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITÀ DEL P.R.G.

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)

b) Produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale esclusivamente all'ingrosso e c5) direzionale

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto con obbligo di convenzionamento (PdCC):

Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N.di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2), h), con esclusione della ristrutturazione urbanistica secondo gli indici sotto riportati.

Strumento esecutivo

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

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:

Aree PE22 – PE23 – PE24 – PE25 – PE26 – PE27:

Uf = 0,75 mq/mq

Rc = 50 %

H = 12 m

Superficie a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il P.R.G. classifica gli "insediamenti residenziali esistenti" compresi nell'ambito **ex PIP** come "aree residenziali esaurite" aventi sigla RE1.1 e RE1.2, normate dalla tabella di area "RE" e come sotto riportato:
Intervento diretto:

If = mc/mq 0,15

Rc = 5%

Ia = 30% "una tantum" con un massimo di mc 200 per ogni unità abitativa, alternativo all'adeguamento a If e in deroga a Rc, solo per edifici uni-bifamigliari, per i quali 100 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

H = m 7,50

Distanze = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.

Aree a parcheggio: v. art. 48 delle N. di A.

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

- *Aree PE22 – PE23 – PE24 – PE25 – PE26 – PE27: nelle fasce di distacco dei fabbricati dai cigli stradali dovranno essere reperite aree verdi di arredo e parcheggi privati di servizio agli impianti. La superficie delle aree di parcheggio di pertinenza suddette non può essere inferiore al 15% della superficie fondiaria e la superficie destinata a verde deve essere almeno pari al 5% della superficie fondiaria. Le aree verdi di arredo dovranno essere sistemate a prato con piantumazioni arbustive e/o arboree, preferibilmente ubicate lungo la recinzione esterna.*

I limiti di altezza non si applicano per i volumi tecnici e tecnologici emergenti dalle coperture, per le ciminiere, torri di raffreddamento, silos, ponti e simili, necessari alla funzionalità dell'impianto. Non sono comunque ammessi corpi emergenti di altezza superiore a m. 17.

È ammessa la realizzazione di strutture temporanee di protezione di merci e/o prodotti; la superficie coperta da tali strutture non potrà in ogni caso essere superiore al 10% della superficie fondiaria.

È vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati qualora il livello di massima escursione della falda sia a profondità inferiore a m. 3 rispetto al piano di campagna.

Si riportano, in quanto applicabili, i contenuti dell'art. 16 delle Norme tecniche di Esecuzione dell'originario PIP, con la seguente specificazione: le aree originariamente individuate con le sigle A e B, sono riclassificate in PE18, PE19, PE20 e PE21; le aree originariamente individuate con la sigla D, sono riclassificate in PE22 – PE23 – PE24 – PE25 – PE26 – PE27.

ART. 16 - PROCEDURE E MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

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

Oltre alle modifiche introdotte agli artt. 15 e 29 delle NdA e alla Scheda d'Area - PIP, viene modificata la Scheda d'Area relativa alle Aree Produttive PE, nella sezione PRESCRIZIONI PARTICOLARI, con i riferimenti alle nuove Aree PE derivate dall'attuazione del PIP (PE18 - PE19 - PE20 - PE21).

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

PE

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

... omissis ...

Le aree PE18 (ex A1+B1) – PE19 (ex A2+B2) – PE20 (ex A3+B3) e PE21 (ex A4+B4), originariamente ricadenti all'interno del PIP, mantengono gli indici e i parametri urbanistici ivi previsti, che qui si richiamano:

Uf = 0,75 mq/mq

Rc = 50%

Superfici a servizi: originariamente soddisfatte all'interno del PIP

H = 12 m

Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.

Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

Si richiamano, in quanto applicabili, i contenuti dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Esecuzione dell'originario PIP, riportate in appendice alla successiva Scheda "AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO – ex PIP".

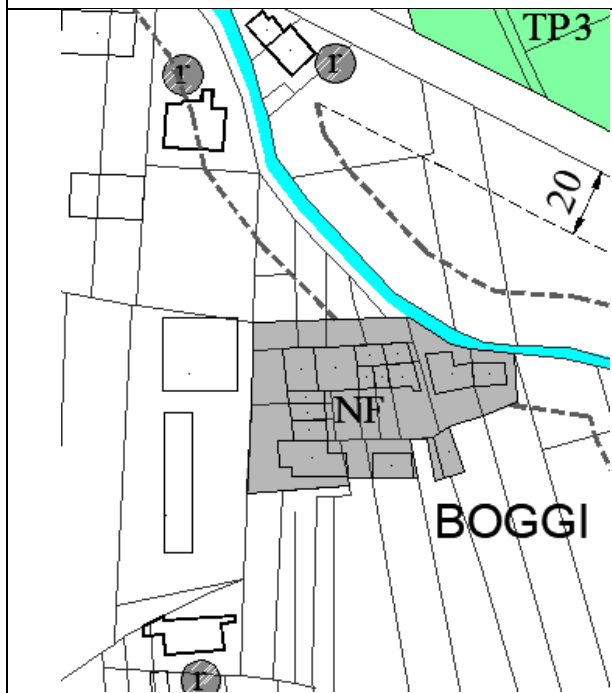
RISPOSTA 4:

Per la modifica n. 1 si veda la Scheda n. 57 (Prati Aereo Srl)

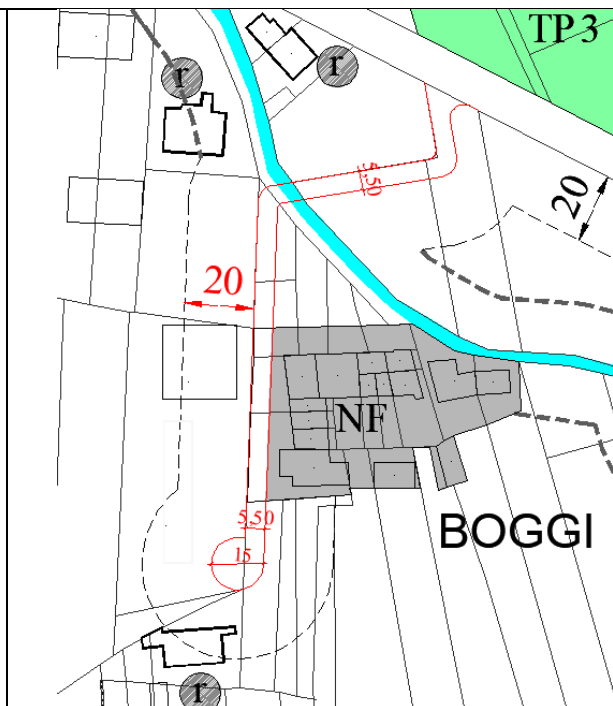
Per la modifica n. 2 si veda la Scheda n. 12 (Ceresa Alessandro)

Per la modifica n. 3 si veda la Scheda n. 29 (CEI Srl)

Per la modifica n. 4 si provvede nel modo seguente:



Estratto cartografia di PRG vigente



Estratto cartografia Variante

RISPOSTA 5:

Si provvede alla modifica cartografica richiesta.



Estratto cartografia di PRG vigente



Estratto cartografia Variante