



Comune di
VALPERGA
Città Metropolitana di Torino

**VARIANTE PARZIALE n. 11
del PRGC**

(art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e smi)

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.C.C. n. _____ del _____



ALLEGATO

E.1/Var 11

**INTEGRAZIONI e MODIFICHE alle
NORME di ATTUAZIONE**

TECNICO INCARICATO

Arch.
MARIA LUISA
GAMERRO
n° 3452

arch. maria luisa gamerro

COLLABORAZIONE di

ing. pier giorgio gamerro

SINDACO

dott. gabriele francisca _____

SEGRETARIO COMUNALE

dott. umberto bovenzi _____

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

arch. giancarlo sandretto _____

ART.1 APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. La presente Variante Generale costituisce revisione generale delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R.5/12/1977 n. 56 e s.m.i. La Variante è formata e adottata secondo i dispositivi di cui al 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Ai sensi della Legge 17/8/1942 n°1150 e s.m.i., e della L.R. 5/12/1977 del n°56 e s.m.i., la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Valperga è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti la Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di *permesso di costruire o titolo abilitativo equivalente* a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di *altre leggi statali o regionali, generali o di settore, nonché, ove ammissibile, a dichiarazione*, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni.
3. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, la *modifica* delle destinazioni d'uso e la *sistemazione* di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.
4. Norme e prescrizioni *assumono* efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di *nuovi strumenti urbanistici generali o di varianti al presente P.R.G.*, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. n°56/77 e s.m.i.
5. *Non costituiscono comunque variante al P.R.G.:*
 - a) - *le correzioni, adeguamenti, determinazioni e modifiche del P.R.G. di cui al 12° comma dell'art.17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., e con le procedure ivi previste;*
 - b) - *le rettifiche, a carattere marginale, alle previsioni grafiche del P.R.G. riferite a confini tra immobili diversi da quelli destinati ad impianti pubblici quando la delimitazione indicata non corrisponda alla partitura catastale e, sempreché la rettifica non dia luogo a maggiore capacità insediativa;*
 - c) - *le rettifiche e correzioni di errori materiali nella rappresentazione dello stato di fatto di opere e di manufatti esistenti.*
6. *Le rettifiche di cui alle lettere b) e c) del comma precedente sono eseguite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, anche su richiesta dei proprietari interessati.*
7. *La deliberazione del Consiglio Comunale dichiara la irrilevanza della rettifica compiuta ai fini della capacità insediativa prevista dal P.R.G. e degli oneri di attuazione delle previsioni del P.R.G.; la deliberazione è assunta sulla base di istruttoria compiuta dagli uffici comunali, in cui sia documentato, anche con atti testimoniali, lo stato di fatto all'epoca di adozione del P.R.G.*
8. *Sono altresì atti discrezionali degli organi amministrativi competenti:*
 - a) *la modifica della destinazione funzionale specifica degli immobili destinati ad impianti pubblici nell'ambito della stessa sottoclasse;*
 - b1) *la modifica della sottoclasse di destinazione di immobili appartenenti alla classe di destinazione ad impianti produttivi (cfr. art.13 comma 2: b) Produttive - c) Terziarie); la modifica a destinazione terziaria è ammessa a condizione che non si configuri quale localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata (L2)*
 - b2) *la modifica dei rapporti tra specifiche destinazioni funzionali degli edifici nell'ambito della stessa sottoclasse di destinazione*
 - c) *nelle aree a destinazione agricola normale (cfr. art.31) la individuazione di immobili da dedicare ad attività sportive pubbliche e private, ad attività di addestramento di animali, quando compatibili con la conservazione delle caratteristiche agronomiche dei suoli ai fini dell'eventuale ripristino dell'attività agricola;*

L'esercizio delle discrezionalità suddette, anche su istanza di operatori interessati, non costituisce Variante di P.R.G. ed avviene mediante atti deliberativi motivati sulla base di istruttoria compiuta dagli uffici comunali. La modifica di cui alla lettera a) diviene operativa con l'approvazione di progetti definitivi di opere pubbliche. Le modifiche di cui alla lettera b) sono adottate dalla Giunta Comunale sulla base di progetti di massima nei quali siano specificate le finalità e compatibilità, sottoposti a parere preventivo della C.I.E.

L'individuazione degli immobili di cui alla lettera c) avviene con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di programmi di intervento redatti dal proponente che descrivano l'attività in

progetto e gli interventi necessari sul suolo e sugli edifici; la deliberazione preciserà gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nell'ambito degli interventi di cui al 2° comma art. 37 lett. a, b, c, d1, e; con la deliberazione suddetta potrà altresì essere ammessa la realizzazione di edifici di servizio a carattere temporaneo per non più di mq 200 di Superficie utile lorda (Sul) e subordinatamente all'impegno alla rimozione dei fabbricati al cessare dell'attività. L'altezza di tali edifici non potrà essere superiore a m. 4,50. Con gli interventi di recupero degli edifici può essere prevista la sistemazione delle aree direttamente pertinenti anche con manti di finitura ed opere integrative a cielo aperto in misura non superiore a 5 volte la superficie coperta. L'intervento potrà essere subordinato alla stipula di una Convenzione di disciplina delle modalità d'uso degli impianti.

9. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G. e ne integrano le indicazioni cartografiche; nel caso di contraddizione, le Norme di Attuazione prevalgono rispetto ad esse. (ex comma 5 – invariato)

ART.8 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ...*omissis*...
2. Gli ampliamenti "una tantum" ...*omissis*...
3. L'utilizzazione totale degli indici...*omissis*...
4. Qualora il lotto a destinazione omogenea...*omissis*...
5. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione d'uso, se non nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) unitario.
6. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree con uguale destinazione d'uso non contigue, se non nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) unitario.
7. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso, *oltre che per le aree contigue con uguale destinazione d'uso, per le aree agricole* ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e smi e come prescritto dai successivi art. 31, comma 5 e dall'art. 32, comma 4, per le sole zone agricole.
8. *Nel caso di edifici esistenti o in progetto a destinazione produttiva, il volume, ove costituisca parametro valutativo utile, è dato dalla SUL per un'altezza convenzionalmente stabilita in m. 3,00.*

ART.13 DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E RELATIVE VARIAZIONI

1. Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili.
2. Ai fini di un corretto uso delle prescrizioni normative, e quindi della ammissibilità di destinazioni d'uso miste, per le aree private o per quelle di interesse pubblico, le destinazioni d'uso sono classificate come segue:
 - 2.1 *Aree destinate ad Usi Residenziali*
 - a) **Residenziali**, relative all'attività abitativa ed alle funzioni private ad essa complementari, comprendenti:
 - residenza ordinaria;
 - residenza temporanea (unità abitative, alloggi agrituristici e simili);
 - residenza collettiva (conventi, collegi e simili).
 - 2.2 *Aree destinate ad Impianti Produttivi*
 - b) **Produttive**, relative alle attività industriali ed a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e il lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami ed alle attività estrattive.
 - c) **Terziarie**, comprendenti:
 - c.1) **Commerciali**, relative alla vendita all'ingrosso ed al dettaglio; ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n°114/1998, gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati:

Comune di Valperga
Variante Parziale 11 al PRGC – Progetto Preliminare
Norme di Attuazione

- esercizio di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq 150;
- medie strutture di vendita, con superficie di vendita da mq 151 a mq 1500;
- grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 1500.

Le suddette classi sono normate dalle specifiche disposizioni di settore statali e regionali, oltre che dalle previsioni del Piano Regolatore.

- c.2) **Pubblici esercizi, studi professionali, agenzie immobiliari e di attività editoriali e turistiche, artigianato di servizio.**
- c.3) **Attività socio assistenziali e sanitarie (case per anziani e disabili)**
- c.4) **Turistico ricettive**, relative a
- attività ricettive alberghiere;
 - attività sociali, culturali e ricreative per il tempo libero e la pratica sportiva (sala congressi, palestre e simili)
- c.5) **Direzionali**: credito e assicurazioni, uffici amministrativi e assimilabili;
- 2.3 *Aree riservate ad Attività Agricola e Aree di Salvaguardia*
- d) **Agricole**, relative alle attività connesse con la produzione dei fondi e la tutela dell'ambiente, comprendenti:
- la coltivazione dei terreni agricoli;
 - le attività agricole e residenziali connesse (lavorazione e conservazione dei prodotti, depositi macchine ed attrezzi, ricovero animali e simili);
 - le attività agricole di carattere tecnologico, quali stalle superiori ai 10 capi, allevamenti zootecnici industriali, magazzini per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli aziendali e interaziendali.
3. Il Piano suddivide il territorio comunale in Aree Normative, per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce variante al P.R.G. *fatti salvi i casi disciplinati al comma 8 dell'art.1*
4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o della unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
5. La destinazione d'uso prevalente comporta sempre l'ammissibilità di una residenza per il conduttore o proprietario e per il custode; il numero di tali unità è definito articolatamente per aree normative di P.R.G.
6. Sugli edifici in cui sono presenti attività non ammesse sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di demolizione, *fatti salvi i casi di destinazioni ritenute compatibili, disciplinate al successivo art.60.*
7. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie a), b), c.1), c.2), c.3), c4), c5), d) di cui al comma 2, mentre non costituiscono cambiamenti d'uso quelli che avvengono all'interno delle categorie medesime (*sottoclasse*).

(commi 8. 9. 10. invariati)

ART.14 DISCIPLINA DEL COMMERCIO

(commi da 1 a 11 invariati)

12. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio...omissis... è reperita in aree private per il soddisfacimento delle quantità di cui all'art. 41sexies della legge 1150/1942 e smi, *con determinazione del volume conforme a quanto specificato all'art.8, comma 8 delle presenti Nda.*

(commi da 13. 14. E 15. invariati)

ART.15 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia, della trasformazione e dello sviluppo del territorio, sono previste le seguenti aree urbanistiche:
 - a) **Aree destinate ai servizi pubblici**
 - ...omissis...
 - b) **Aree destinate ad insediamenti a prevalenza residenziale**
 - centro storico (CS) in cui sono ricompresi immobili di interesse ambientale e immobili privi di interesse ambientale;
 - nuclei frazionali (NF);
 - aree residenziali di ristrutturazione (RR);
 - aree residenziali esaurite (RE);
 - aree residenziali non completamente esaurite (RI);
 - aree residenziali di completamento (RC) compresa l'area del PEEP vigente (RC PEEP);
 - aree a parco privato (RP);
 - ~~insediamenti residenziali in aree agricole (RA).~~
 - c) **Aree destinate ad attività produttive artigianali e industriali**
 - impianti produttivi in contesto urbano (PU);
 - aree produttive esistenti e di completamento (PE);
 - area produttiva di riordino e di nuovo impianto (PIP);
 - ~~impianti produttivi in area agricola (PA);~~
 - impianti industriali inquinanti (PI).
 - d) **Aree destinate ad attività produttive terziarie**
 - aree commerciali al dettaglio (TP1-TP2-TP3);
 - aree per attività turistico-ricettive (TP4, TP5, TP6, TP7, TP8)
 - e) **Aree destinate alle attività agricole**
 - ...omissis...
 - f) **Aree di interesse paesistico-ambientale**
 - ...omissis...
 - g) **Aree destinate alla viabilità**
 - ...omissis...
 - h) **Aree per la ferrovia e servizi connessi**

ART.52 FASCE E ZONE DI RISPETTO – NORME ENAC

(commi da 1 a 14 invariati)

15. Sugli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle aree agricole e ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo di cui ai commi 1 e 4 dell'art. 27, L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume ...omissis...
16. ...omissis...
17. Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (Norme ENAC – Aeroporto Internazionale di Torino Caselle)

Si richiama il documento "Mappe di Vincolo, Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea" predisposto da ENAC – Aeroporto Internazionale di Torino-Caselle redatto in data settembre 2013 e trasmesso al Comune di Valperga con protocollo di ricevimento n° 0004964 del 15 ottobre 2013.

Ferme restando tutte le limitazioni riportate in tale documento, riferite a varie tipologie di installazioni:

Tav. PC-01 A- relativa alla installazione di discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale

Tav. PC-01 C- relativa alla installazione di impianti eolici

Si richiamano le limitazioni per le altezze delle costruzioni, riportate alle Tavole PC_399, PC_400 e PC_401, facenti parte della documentazione richiamata.

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

- ~~1. È ammessa la continuità di attività in atto non nocive, non pericolose e non rumorose in contrasto con la destinazione di zona quando non intervenga richiesta di trasformazione; le ristrutturazioni degli edifici e gli eventuali ampliamenti sono autorizzabili solo qualora interessino aree già di proprietà dell'azienda prima dell'adozione della presente Variante generale di P.R.G.~~
1. Il P.R.G. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Le attività in essi svolte sono in generale definite dal P.R.G. compatibili o incompatibili. Nel caso di attività incompatibili, fino al perdurare di esse e fatte salve ulteriori prescrizioni, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
- ~~2. Gli eventuali ampliamenti, in ogni caso mai superiori al 10% della superficie utile lorda (Sul) alla data di adozione della presente variante Generale al P.R.G. devono portare ad un rapporto di copertura dell'area (parte esistente più ampliamento) non superiore al 50% del lotto e sono consentiti a condizione che non siano rivolti alla trasformazione dell'attività produttiva in atto alla data di adozione della Variante Generale di P.R.G.~~
2. Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite; in particolare dovranno essere rispettate le Prescrizioni Idrogeologiche come definite all'art.54, specificando che 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 dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n°11/PRE:
- 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.
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:
- 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 produttivi esistenti nella misura del 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale;
 - In ogni caso:
 - la Sul aggiuntiva non potrà superare i mq. 150;
 - il rapporto di copertura, riferito all'area di pertinenza indicata nel titolo abilitativo originario, non potrà essere superiore a R.C. = 50%;
 - le altezze massime (H e Hf) non potranno essere maggiori di quelle esistenti;
 - per i fabbricati di nuova costruzione è prescritto l'impiego di strutture e di materiali di finitura esterna compatibili con il contesto ambientale;
 - il mutamento del tipo di attività produttiva non è ammesso qualora produca aggravio dell'interferenza con le residenze circostanti.
 - nel caso di ristrutturazione totale e/o ampliamento dell'attività esistente si dovrà provvedere alla monetizzazione del fabbisogno dotazione di aree per servizi determinato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - gli interventi di ampliamento sono ammessi solo nelle aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, di cui all'art. 5,

Comune di Valperga
Variante Parziale II al PRGC – Progetto Preliminare
Norme di Attuazione

comma 6 delle NdA, ovvero si provveda alla contestuale realizzazione con Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- *sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita di prodotti dell'azienda insediata.*
- *sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq. 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq. 150.*
- *non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative.*

3. *Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. 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 di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.*