



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI CICONIO

**VARIANTE STRUTTURALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

(ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. così come modificato dalla L.R. 3/2013)

FASE PROGETTUALE

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTISTA ESTENSORE
della VARIANTE

ELLENA arch. Maria Luisa

via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 32165 - studiotechnico.ellebi@alice.it

COLLABORATORE

BAUDINO ing. Marco

APPROVATO CON
DELIBERA C.C.

n. _____

del. _____

DATA

GENNAIO 2018

ELABORATO

MA

VARIANTE n.5



MODIFICHE APPORTATE AL PRG VIGENTE

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IL SINDACO

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. MODIFICA 1 - AREA RCV RESIDENZIALE DI RECUPERO E NUOVO IMPIANTO IN VIA DON ODDONINO	5
2. MODIFICA 2 - AREA RCV RESIDENZIALE DI RECUPERO E NUOVO IMPIANTO IN STRADA DELLA CASTEGNA	7
3. MODIFICA 3 - TRASFORMAZIONE DA ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (AS) A ZONA AGRICOLA NORMALE A	9
4. MODIFICA 4 -MODIFICA DELLA PREVISIONE DI VIABILITA' IN AMPLIAMENTO DI PORZIONE DELLA SP51	10
5. MODIFICA 5 - MODIFICHE AL TESTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE	11

PREMESSA

Le modifiche introdotte con la Variante Strutturale al PRG di Ciconio sono state raggruppate nel presente elaborato “Modifiche apportate al PRG vigente” che si compone di varie schede numerate contenenti i dati necessari per comprendere le variazioni cartografiche, normative e le modifiche apportate alle schede normative di zona.

Per una più immediata identificazione della collocazione territoriale delle modifiche introdotte con la variante, le stesse sono state rappresentate nell’estratto planimetrico che segue identificandole con un numero progressivo corrispondente alla relativa scheda descrittiva.

Il presente elaborato è stato aggiornato alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla proposta tecnica di progetto preliminare di variante di PRG per meglio illustrare le modifiche apportate agli elaborati di variante di PRG.

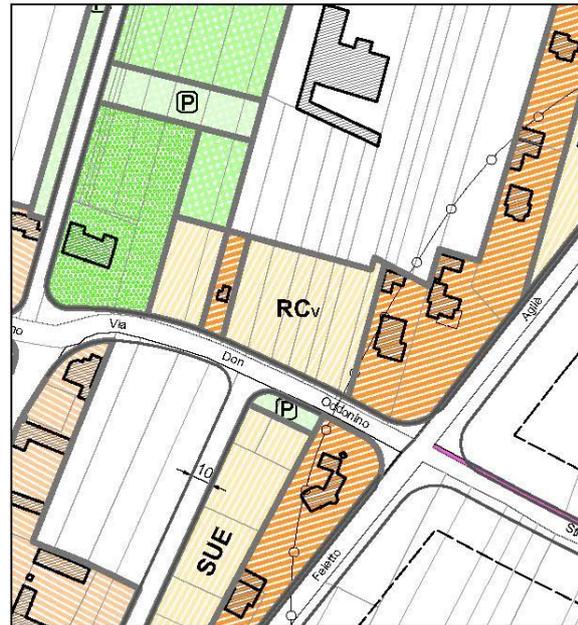


Figura 1 – Localizzazione modifiche apportate

1. MODIFICA 1 - AREA RCV RESIDENZIALE DI RECUPERO E NUOVO IMPIANTO IN VIA DON ODDONINO



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Con la presente variante strutturale al PRG di Ciconio si inserisce la nuova area a destinazione residenziale di recupero e nuovo impianto RCV in seguito alle richieste di privati cittadini e alla necessità di compattare il centro abitato con l'individuazione di nuove aree a residenza. Si è deciso di trasformare l'attuale area destinata a servizi pubblici in area residenziale di completamento in quanto si trova all'interno del centro abitato; inoltre, dopo una attenta analisi urbanistica, l'Amministrazione Comunale si è resa conto che le aree a servizi pubblici che erano state previste nelle varianti precedenti erano troppo estese ed inattuabili. L'area in questione è prospiciente la via Don Oddonino, dotata di tutte le urbanizzazioni ed è quindi attuabile con un Permesso di costruire.

Si modifica quindi la cartografia di piano trasformando l'attuale area individuata come area a servizi in area a destinazione residenziale di completamento RCV.

- *Caratteristiche dell'area*

S.F.: 3.340 m²

I.F.: 0,80 m³/m²

R.C.: 20%

H.: 7 m

Capacità insediativa teorica: 13 abitanti

Destinazione nel PRG vigente: Area a servizi pubblici (S)

Vincoli di piano: assenti

Vincoli sovraordinati: assenti

Appartenenza alla classe II delle capacità d'uso del suolo

Classe geologica: IIb

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

- ***Elaborati cartografici***

Si modifica l'elaborato cartografico con l'inserimento della nuova area residenziale RCV

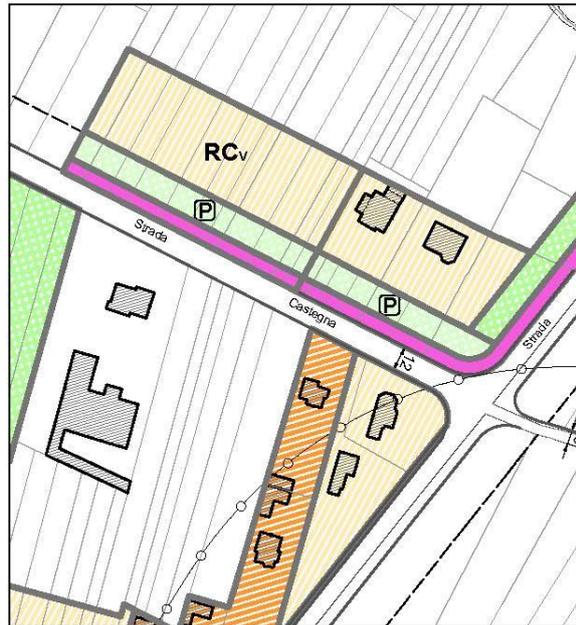
- ***Norme di Attuazione***

- ***Schede aree normative***

2. MODIFICA 2 - AREA RCV RESIDENZIALE DI RECUPERO E NUOVO IMPIANTO IN STRADA DELLA CASTEGNA



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

Con la presente variante strutturale al PRG di Ciconio si inserisce la nuova area a destinazione residenziale di recupero e nuovo impianto RCV prospiciente Strada della Castegna in seguito alla richiesta di privati cittadini e alle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale: vista la conformazione particolare del territorio di Ciconio, la marcata impronta agricola del territorio, l'esistenza di ampie aree legate ad aziende agricole presenti anche nel nucleo centrale del paese, la necessità di salvaguardare sia le aziende agricole presenti nel territorio che gli insediamenti prettamente residenziali, la corretta localizzazione residenziale delle aree di completamento individuate nella precedente variante, si è inteso confermare l'individuazione della nuova area di completamento posta nella parte nord del centro abitato, in posizione esterna rispetto al medesimo ma agevolmente collegata dalla viabilità esistente e in progetto, confinante con l'area di completamento quasi completamente satura individuata nella precedente variante di cui è il naturale proseguimento. L'area residenziale di completamento e nuovo impianto RCV prospiciente Strada della Castegna (strada comunale già dotata di tutte le urbanizzazioni necessarie) viene individuata completa di previsione di servizi e di ampliamento della viabilità esistente, con previsione di area ciclabile.

Viene quindi modificata una porzione di area agricola A in area a destinazione residenziale di recupero e nuovo impianto RCV.

- *Caratteristiche dell'area*

S.T.: 7.500 m²

S.F.: 5.040 m²

I.T.: 0,60 m³/ m²

I.F.: 0,8 m³/ m²

R.C.: 20%

H.: 7 m

Capacità insediativa teorica: 20 abitanti

Destinazione nel PRG vigente: Area agricola (A)

Vincoli di piano: assenti

Vincoli sovraordinati: assenti

Appartenenza alla classe II delle capacità d'uso del suolo

Classe geologica: IIb

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

- ***Elaborati cartografici***

Si modifica l'elaborato cartografico con l'inserimento della nuova area residenziale RCV

- ***Norme di Attuazione***

- ***Schede aree normative***

3. MODIFICA 3 - TRASFORMAZIONE DA ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (AS) A ZONA AGRICOLA NORMALE A



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

La presente modifica riguarda il cambio di destinazione d'uso delle aree individuate come aree agricole di salvaguardia ambientale in aree agricole normali.

L'Amministrazione Comunale è venuta nella determinazione di compiere questa modifica in quanto aree destinate a tutti gli effetti allo svolgimento dell'attività agricola e silvopastorale anche se interne al centro abitato e quindi non più come aree a salvaguardia di futuri sviluppi urbanistici dell'edificato residenziale.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

- ***Elaborati cartografici***

Si aggiorna l'elaborato cartografico in corrispondenza dell'area AS togliendo la campitura di area a salvaguardia ambientale e indicando la zona come agricola A

- ***Norme di Attuazione***

- ***Schede Aree Normative***

Si elimina la scheda dell'area AS area di salvaguardia ambientale

4. MODIFICA 4 – MODIFICA DELLA PREVISIONE DI VIABILITA' IN AMPLIAMENTO DI PORZIONE DELLA SP51



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

L'amministrazione comunale intende proporre la modificazione di una porzione estremamente limitata della previsione di ampliamento della parte di SP51 che parte dall'incrocio della SP51 con la SP41 e arriva al cimitero comunale per un tratto di circa 200 metri: l'attuale previsione di ampliamento, infatti prevede un ampliamento dell'attuale sede stradale sia a nord che a sud: in realtà l'ampliamento a nord non è possibile in quanto andrebbe a sfociare direttamente sull'ingresso del cimitero comunale. Si è quindi ipotizzato un ampliamento della porzione di strada esclusivamente verso sud in modo da non interferire con l'ingresso del cimitero.

Si individua quindi cartograficamente la porzione di strada SP51 in modifica nel tratto che parte dall'incrocio con la SP 41 e l'ingresso del cimitero comunale.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

- ***Elaborati cartografici***

Si aggiorna l'elaborato cartografico modificando la porzione di strada SP 51 in ampliamento nel tratto indicato.

- ***Norme di Attuazione***

- ***Schede aree normative***

5. MODIFICA 5 - MODIFICHE AL TESTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Con la variante di PRG si è ritenuto necessario operare delle modifiche normative di alcuni articoli delle Norme di Attuazione per meglio precisare e integrare alcune norme e nello specifico:

- All'art. 2 Elaborati del PRG" si rende necessario aggiornare l'elenco degli elaborati costituenti il PRG e la variante strutturale;
- All'art. 5 Parametri urbanistici" si rimanda, per la loro definizione, al vigente Regolamento Edilizio;
- All'art. 6 Parametri edilizi" si rimanda, per la loro definizione, al vigente Regolamento Edilizio;
- All'art. 14 Fasce e zone di rispetto" si inserisce il comma 1bis riguardante gli interventi che si possono realizzare nelle aree di rispetto cimiteriali ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.; viene anche introdotto un secondo comma al punto 2 riguardante le aree di rispetto degli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici; vengono parzialmente integrati il punto 7 e 8 con richiami al comma 1bis;
- Viene inserito l'articolo 14bis Prescrizioni idrogeologiche in cui si riportano le prescrizioni idrogeologiche introdotte con lo studio di adeguamento al PAI;
- Viene inserito il comma 6 all'articolo 19 riguardante il rimando alle prescrizioni di tipo ambientale introdotti con l'articolo 23 bis;
- Viene inserito il comma c) all'articolo 23 riguardante il rimando alle prescrizioni di tipo ambientale introdotti con l'articolo 23 bis;
- si modifica l' "articolo 23bis Prescrizioni e indirizzi generali di carattere ambientale" al punto 5 interventi sui corsi d'acqua con indicazioni riguardanti la funzionalità idraulica della rete irrigua; si modifica il punto 8 Aree a verde pubblico e parcheggi dell'articolo 23 bis nella parte riguardante l'obbligo di non utilizzare specie vegetali autoctone invasive;
- viene inserito "l'articolo 23ter Misure di mitigazione e compensazione ambientale" riguardanti l'introduzione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da mettere in atto per l'edificazione della zona RCV prospiciente Strada della Castegna.
- All'articolo 29 Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto RC viene inserito il comma riguardante il richiamo alle opere di mitigazione e compensazione ambientale di cui all'articolo 23ter relativamente all'area di nuova individuazione RCV prospiciente Strada della Castegna: **"MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE: Per le aree di nuovo insediamento RCV prospicienti Strada della Castegna si applicano le misure di mitigazione e compensazione ambientale di cui all'art. 23ter delle Norme di Attuazione."**
- Viene eliminato l'articolo 33 Aree agricole di salvaguardia ambientale AS

Vengono di seguito elencati gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione oggetto di modifica, le parti sostituite sono state ~~barrate~~ mentre le nuove parti sono scritte in **rosso grassetto**.

Art. 2 Elaborati del PRG

1. Il vigente PRG è costituito dai seguenti elaborati **(costituenti la variante generale di PRG e le successive varianti parziali)**:

A.1 Relazione illustrativa

B. Allegati tecnici di analisi dello stato di fatto:

B.1 Tabelle di analisi

Rappresentazioni cartografiche:

B.2 Uso agricolo del suolo *scala 1 : 5.000*

B.3.1 Rete fognatura *scala 1 : 2.000*

B.3.2 Rete acquedotto *scala 1 : 2.000*

B.3.3 Rete illuminazione pubblica *scala 1 : 2.000*

B.3.4 Aree per servizi *scala 1 : 2.000*

B.4.1 Età degli edifici *scala 1 : 2.000*

B.4.2 Stratificazione degli edifici *scala 1 : 2.000*

B.4.3 Destinazione d'uso degli edifici *scala 1 : 2.000*

B.4.4 Condizioni degli edifici *scala 1 : 2.000*

B.6 Relazione geologica

B.7 Relazione geologico-tecnica

C. Elaborati di progetto:

C.1/V4 Planimetria sintetica di Piano e inquadramento territoriale *scala 1 : 25.000*

C.2 Assetto generale del Piano *scala 1 : 5.000*

C.3/V4 Aree urbanizzate e urbanizzande *scala 1 : 2.000*

C.4 Tipi e vincoli di intervento *scala 1 : 1.000*

D. Norme di attuazione

1.bis Il presente progetto di variante strutturale di PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A.1 Relazione illustrativa della variante strutturale (di integrazione alla esistente)

A.2 Osservazioni e controdeduzioni alla proposta tecnica di progetto preliminare

A.3 Modifiche apportate al PRG vigente

A.4 Scheda quantitativa dati urbani (in sostituzione della scheda quantitativa dati urbani esistente)

B. Allegati tecnici di analisi dello stato di fatto:

B.1 rete fognatura – rete acquedotto – rete illuminazione pubblica (in sostituzione delle esistenti tavole) scala 1 : 5.000

C.1 Planimetria sintetica di Piano e inquadramento territoriale (in sostituzione della vigente planimetria) scala 1 : 25.000

C.3 Aree urbanizzate e urbanizzande (in sostituzione della vigente) scala 1 : 2.000

C.5 Inseadimento commerciale (digitalizzazione della tavola del PRG vigente) scala 1 : 5.000

C.6 Vincoli scala 1 : 5.000

C.7 Destinazione aree con sovrapposizione carta di sintesi scala 1 : 5.000

C.8 Perimetrazione centro e nucleo abitato scala 1 : 5.000

D. Norme di attuazione (testo coordinato)

E. Elaborati della valutazione ambientale strategica

- VAS RA -Relazione Ambientale
- VAS SNT -Sintesi non tecnica
- VAS PPM -Proposta Piano Monitoraggio

F. Elaborati geologici:

- Elaborato Relazione geologico-tecnica
- Tavola G.1 - Carta geologica, morfologica e litotecnica scala 1:10000
- Tavola G.2 - Carta idrogeologica e del reticolo idrografico scala 1:10000
- Tavola G.3 - Carta delle opere idrauliche scala 1:10000
- Tavola G.4 - Carta della pericolosità scala 1:10000
- Tavola G.5 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità

G. Elaborati di compatibilità acustica:

- **Verifica di compatibilità acustica**

2. Resta inteso che in caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

Art. 5 Parametri urbanistici

Per quanto riguarda i parametri urbanistici si fa riferimento alle definizioni corrispondenti del Regolamento Edilizio in vigore.

~~**a) Superficie territoriale (St)**~~

~~— Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, comprensiva delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria, le quali possono o meno essere indicate nella cartografia del PRG~~

~~**b) Superficie fondiaria (Sf)**~~

~~— Superficie di pertinenza delle costruzioni, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, misurata al netto delle aree destinate a viabilità, impianti e servizi pubblici.~~

~~**c) Indice di edificabilità territoriale (It)**~~

~~— Volume massimo, espresso, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale~~

~~**d) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**~~

~~— Volume massimo, espresso, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria~~

~~**e) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**~~

~~— Massima superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale~~

~~**f) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**~~

~~— Massima superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.~~

g) Indice di ampliamento (Ia)

Percentuale del Volume e/o della Superficie utile, aggiungibile, nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale, al Volume e/o alla Superficie utile preesistente di un fabbricato.

Art. 6 Parametri edilizi

Per quanto riguarda i parametri edilizi si fa riferimento alle definizioni corrispondenti del Regolamento Edilizio in vigore.

~~a) Superficie Coperta (Sc)~~

~~— Area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale della Superficie utile di costruzioni annesse e degli elementi aggettanti oltre m 1,50~~

~~b) Rapporto di Copertura (Rc)~~

~~— Rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria.~~

~~c) Superficie Utile (Su)~~

~~— Somma di tutte le superfici dei piani fuori terra, misurate:~~

~~— Al lordo di murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano di elementi distributivi o funzionali verticali (come vani di impianti, ascensori e scale);~~

~~— Al netto di logge, balconi, porticati, tettoie, pensiline e strutture aperte, e sovrastrutture tecniche.~~

~~d) Altezza dei fabbricati (H)~~

~~— E' l'altezza massima fra quella delle varie fronti misurate:~~

~~— dal piano di utilizzo (piano del terreno) sistemato al piede della fronte, con esclusione dei cortili ribassati di piani seminterrati, all'intradosso dell'ultimo solaio piano per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%, o alla linea della gronda del tetto se a quota superiore;~~

~~— dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.~~

~~L'altezza del fabbricato è calcolata a partire dalla quota di 1,00 metri sul piano stradale, qualora il piano di utilizzo sia sistemato ad una quota superiore.~~

~~Nel calcolare l'altezza non vengono computati i volumi tecnici (torrette ascensore, vano scala, serbatoi, ecc.), e le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, tralicci, ecc.) purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili.~~

~~e) Volume del fabbricato (V)~~

~~— E' pari alla somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.~~

~~— Nel caso di locali abitabili ricavati nei piani sottotetto, il volume specifico è dato dalla media delle altezze utili interne misurate all'intradosso del solaio, in corrispondenza dell'intradosso della trave di colmo e dell'imposta del solaio inclinato, misurato nella parte interna.~~

~~— Nel calcolo del volume sono inoltre da conteggiare:~~

— I locali interrati abitabili dell'edifici

— le porzioni di edifici interrati a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza superiore al 15%.

f) Piani fuori terra (pft)

— Piani dei fabbricati il cui solaio di calpestio emerge mediamente oltre 1,20 metri dal piano del terreno sistemato, con esclusione dei piani sottotetto.

g) Distanza tra fabbricati (Df)

— Distanza topografica minima tra due fabbricati senza tenere conto di:

— volumi, cornicioni e altri elementi aggettanti fino a 1,50 m;

— scale aperte, ancorchè fondate al suolo, di larghezza fino a 1,50 m

e tenendo conto di:

— volumi realizzati in sopraelevazione di edifici esistenti;

— locali interrati con estradosso a qualunque livello.

h) Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (Ds)

— Distanza topografica minima tra il fabbricato (tenendo conto della definizione di cui al punto g) precedente) e il limite della sede stradale esistente o prevista in PRG, comprendente tutte le sedi viabili veicolari e pedonali, incluse le banchine e i marciapiedi.

Art. 14 Fasce e zone di rispetto

1. Il PRG individua le fasce e le aree di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, e degli impianti di interesse pubblico esistenti (cimitero).

1bis. L'edificabilità delle zone limitrofe alle aree cimiteriali è disciplinata, a livello nazionale, dall'art. 338 r.d. del 27.07.34 (T.U. Sanità) , come modificato dall'articolo 28, legge 1° agosto 2002, n. 166, nonché a livello regionale dall'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. che richiama espressamente lo stesso art. 338; l'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce che i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato e dispone, al comma 6, il divieto di costruire nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, fatte salve specifiche condizioni individuate ai commi 6bis, 6ter e 6quater dello stesso articolo.

Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 27 comma 6 quater, "nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli

edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda."

2. Le zone e le fasce di rispetto non individuate dal PRG per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- Dagli impianti di depurazione 100 m
- Dalle pubbliche discariche e dalle rifiuterie 100 m
- Dalle opere di presa degli acquedotti 200 m

~~La profondità delle fasce di rispetto degli elettrodotti deve essere puntualmente determinata ai sensi dell'art. 6 del D.C.P.M. 08/07/2003 in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio; nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni vigenti delle leggi di settore.~~

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionali (DPCM 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n. 36, DPCM 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n. 19 Nuova Disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (DM 29.05.2008) ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della Legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

3. In tutte le fasce di rispetto, fermi restando i divieti e le eccezioni di legge, non sono consentite nuove costruzioni, né fuori terra né interrato a destinazione residenziale, produttiva, terziaria o agricola. Sono ammesse: la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, le piantumazioni e le sistemazioni a verde, oltreché la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di parcheggi pubblici.
4. Nelle fasce di rispetto della viabilità è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante come normati dall'art. 21
5. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero per la fruizione dell'ambiente naturale fluviale.
6. Nelle zone di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo.
7. Sugli edifici, impianti e attrezzature ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 13 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo A compresa **e quelli normati ai sensi del comma 1bis).**
8. Sugli edifici rurali a uso residenziale ricadenti nella fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo **(ad esclusione di quella cimiteriale normata ai sensi del comma 1bis)** sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del Volume esistente alla data di adozione del primo PRG, fino a un massimo

di 100 mc; gli incrementi ammessi, sono concedibili unicamente per sistemazioni igieniche o tecniche e, ove comportino un ampliamento della Superficie coperta, devono avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura a cui si riferisce la fascia di rispetto.

9. Nelle fasce e zone di rispetto, ad eccezione di quella relativa alle opere di presa dell'acquedotto e ai depuratori, è ammesso, in alternativa a quanto disposto al comma 8 del presente articolo, il recupero a destinazione residenziale dei vani non abitativi, come stalle e depositi, purchè accorpati al fabbricato principale.
10. Gli interventi di cui ai precedenti commi devono comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e ai tipi di intervento.

Art. 14bis Prescrizioni idrogeologiche

- 1. Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle indicazioni di carattere prescrittivo e alle cautele di natura tecnica contenute nella Relazione geologica allegata al P.R.G. e alla perimetrazione delle classi geologiche, con particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi (Tav.G5 Studi geologici) e alle disposizioni normative riportate nella legenda della medesima.**
- 2. In riferimento alla Carta di Sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tav.G5 Studi geologici) dovranno valere i seguenti criteri:**

a) Aree in classe II

Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Le scelte di progetto dovranno tenere conto delle prestazioni attese, dei caratteri geologici del sito e delle condizioni ambientali. La caratterizzazione e modellazione geologica del sito dovrà essere esposta in una specifica relazione geologica secondo quanto prescritto al par. 6.2.1 del D.M. 14.01.2008. Le scelte progettuali, la caratterizzazione e modellazione geotecnica, i calcoli per il dimensionamento delle opere dovranno essere descritti in una specifica relazione geotecnica secondo quanto indicato al par. 6.2.2 del D.M. 14.01.2008.

b) Aree in classe IIIa

Sono state suddivise in tre sottoclassi in riferimento ai diversi ambiti territoriali in cui trovano collocazione. Comprendono le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare nuove aree normate destinate alla fruizione edilizia.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i. Eventuali fabbricati isolati inclusi in ambito IIIa per mero errore

cartografico e perché non individuati sulle carte utilizzate per la restituzione, devono intendersi appartenenti alla Classe IIIb3. In riferimento alle attività agricole presenti in prossimità del reticolo idrografico non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.A.I. (che trovano comunque collocazione in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, sarà possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno in presenza di copertura assicurativa. Non sarà comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi distruttivi di dinamica torrentizia. La fattibilità di questi edifici dovrà essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 14.01.2008 e la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

c) Aree in classe IIIb

Sono stati perimetrati tre ambiti distinti in classe IIIb3.

Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio, che escludano situazioni di grave pericolo, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP/96.

3. Tutte le nuove aree di completamento o nuovo impianto dovranno essere localizzate in porzioni del territorio classificate nella classe II. Nello specifico dei singoli lotti parzialmente edificati o da edificare dovranno essere rispettate le prescrizioni descritte nelle schede monografiche che saranno compilate a corredo di ogni successiva variante urbanistica.
4. Qualora siano presenti, all'interno di lotti edificabili preesistenti, delle porzioni di territorio inserite in classe IIIa (ad esempio fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non potranno comunque essere impiegate a fini edificatori.
5. In riferimento ai corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore, anche qualora non evidenziate sugli elaborati cartografici per la scala di rappresentazione utilizzata, dovrà essere in ogni caso adottata una fascia di in edificabilità di 10 m per ogni sponda, salvo condizioni più restrittive dettate dalle specifiche verifiche idrauliche o dagli organi di Controllo Regionali.
6. In riferimento alla normativa di carattere generale, è utile ricordare le seguenti norme:

- In riferimento alle future opere relative al reticolo idrografico minore artificiale si rimanda ai dettami della Circolare 7/LAP/96 al punto 3.10;
- Non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatoletti anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; sarà comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
- Non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misura a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
- Non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto;
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- Qualora siano necessari accumuli o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e lungo termine, la stabilità dei fronti, verificata attraverso specifica relazione geologica;
- Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- In riferimento al PAI si richiamato, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle NTA dello stesso PAI;
- In riferimento agli ambiti di pericolosità inclusi nelle fasce fluviali, si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 9 commi 5-6bis delle NTA del PAI.

7. Secondo quanto previsto dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., si propone l'istituzione delle seguenti fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua con ampiezza non inferiore a:

- 100 metri dalle sponde per tutti i corsi d'acqua naturali (T. Orco);
- 10 metri dalle sponde per i corsi d'acqua della rete idrografica artificiale (Bealera di Ciconio, Rio Vercellino, canali e fossi irrigui principali).

Art. 19 Aree di parcheggio

1. Le aree a parcheggio sono ricavate:

a) nelle aree a parcheggio pubblico indicate nella cartografia di PRG, o previste nell'ambito di SUE, nelle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

b) in tutte le aree private, in base alle seguenti indicazioni, salvo più gravose prescrizioni di legge.

b1) edifici residenziali di nuova costruzione:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di 30 mq per ogni unità immobiliare;

b2) edifici produttivi:

1 mq/5 mq di Su; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti 50 mq di Su.

b3) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/5mq di Su.

Inoltre, per gli edifici a destinazione commerciale, la dotazione di parcheggi pubblici e privati dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 21 1° comma, n. 3) così come integrato dal 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i e all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006".

2. Le aree a parcheggio di cui al punto a) del comma precedente, ove reperite nell'ambito di SUE, e quindi in assenza di precise indicazioni cartografiche di PRG, devono essere localizzate per almeno il 50% in fregio alla viabilità.

3. Nel computo delle superfici a parcheggio vanno conteggiate soltanto le poste e le corsie di manovra, con esclusione della viabilità di accesso e di scorrimento.

4. Le aree a parcheggio di cui al punto b) del precedente comma 1 devono esser ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, ovvero all'interno di fabbricati, includendoli in questo caso nel computo della Su, ove previsto dall'art. 6 punto c) delle NdA.

5. Tutte le aree a parcheggio devono esser pavimentate e arredate utilizzando materiali e attrezzature coerenti con il contesto ambientale, privilegiando l'impiego di tecniche e materiali che consentano la conservazione del verde; le aiuole spartitraffico, ove necessarie e non destinate alla viabilità pedonale, devono esser sistemate a verde in piena terra; ovunque non in contrasto con la circolazione, devono essere piantumate con alberi, escludendo la realizzazione di vaste superfici semplicemente asfaltate.

6. devono essere comunque rispettate le indicazioni di ambientali di cui al successivo articolo 23 bis

Art. 23 Interventi di sistemazione del suolo

1. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, e rispettando in particolare le disposizioni seguenti:
 - a) nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 50% della superficie libera, con sistemazione a prato, giardino od orto; la restante quota potrà essere sistemata a cortile, pavimentato ove occorra;
 - b) in tutte le altre aree a destinazione non residenziale deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 10% della superficie libera, con sistemazione a prato o giardino con piantumazione di alberi ad alto fusto.
 - c) devono essere comunque rispettate le indicazioni di ambientali di cui al successivo articolo 23 bis**
2. Ove necessario realizzare muri di sostegno, occorre limitarne l'altezza fuori terra a 3 metri; nel caso di gradonate, i muri devono distare tra loro almeno quanto la loro altezza fuori terra. Per la loro finitura esterna, si deve preferire l'impiego di pietra a vista tipo massello coerenti con la tipologia tradizionale. Nel caso di muri in calcestruzzo a vista, la finitura deve essere il risultato di cassetture curate e apparecchiature su disegno non casuale, evitando ferri in vista e pannellature disadorne.

L'acciottolato o il lastricato tradizionale delle strutture viarie per la percorribilità veicolare o pedonale, di proprietà pubblica o privata, va conservato; è vietato, per qualsivoglia motivo, operare alterazioni definitive e sostitutive del manto

Art. 23 bis Prescrizioni e indirizzi generali di carattere ambientale

1. Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto (RC)

Facendo riferimento a quanto riportato nel manuale redatto dalla Regione Piemonte “Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio” e nella guida “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia ” si illustrano alcune indicazioni riguardanti gli interventi di nuova edificazione in rapporto al paesaggio esistente e all’inserimento ambientale delle costruzioni:

- gli insediamenti non dovranno essere in contrasto con l’andamento morfologico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
- si dovranno tutelare in modo particolare gli elementi che dall’analisi visuale risultano costituire fattori di riconoscibilità (per esempio sistemi irrigui, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa) che possono esser stati occultati da improprie forme di trasformazione;
- nella progettazione urbanistica ed edilizia si richiede un corretto inserimento ambientale delle costruzioni in modo da ottenere una buona sostenibilità del rapporto visivo tra i nuovi insediamenti e il territorio libero circostante;
- si dovrà salvaguardare, nel limite del possibile, la presenza di elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, fasce boscate, macchie, boscaglie ed arbusteti;
- si dovrà tener conto delle relazioni delle nuove costruzioni con l’assetto edilizio consolidato e con fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti, delle relazioni dell’insediamento con gli spazi liberi per valorizzare lo stesso rispetto al paesaggio aperto;
- le forme degli edifici e la loro composizione sui singoli lotti dovranno esser tali da privilegiare l’esposizione a sud delle facciate principali per consentire un diretto soleggiamento ed una agevole captazione della luce solare anche al fine della produzione di energia;
- si dovrà inoltre porre particolare attenzione all’integrazione ed alla qualificazione dello spazio pubblico e alla razionalizzazione dell’accessibilità e distribuzione veicolare rispettando i seguenti requisiti:
 - si dovranno evitare eccessivi frazionamenti delle aree a servizi pubblici (verde e parcheggi) in modo da favorire la costituzione di reti continue in grado di costituire collegamenti del verde a sostegno del sistema ambientale ed ecologico dell’urbanizzato;
 - per ridurre e mitigare la discontinuità tra aree urbanizzate ed aree esterne di margine si dovrà prevedere la realizzazione di elementi di continuità verde come filari o fasce alberate di profondità adeguate;
 - le superfici pavimentate interne ai lotti dovranno preferibilmente essere realizzate con materiali che mantengano la permeabilità del suolo come autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc; le pavimentazioni dei parcheggi privati dovranno essere realizzati, preferibilmente, con materiali permeabili e/o semipermeabili.

2. Aree produttive e terziarie di nuovo impianto (PN)

- In sede di redazione di SUE unitario dovrà essere verificato il corretto inserimento paesaggistico-ambientale dei manufatti mediante approfondimenti specifici (da prevedersi in sede di documentazione di progetto) da attuare in coerenza agli indirizzi delle “Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” di cui alla D.G.R. n. 28/07/2009 n. 30-11858 di cui al capitolo 3.5 “Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico”;
- nel caso di nuove costruzioni dovrà essere prevista una fascia perimetrale arborata di schermatura verso i confini del comparto che non si affacciano su aree destinate ad uso produttivo ma che si affacciano su aree libere; particolare attenzione dovrà essere posta alla formazione della nuova viabilità di zona mediante idonei collegamenti alle viabilità principali da stabilirsi in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

3. Aree agricole

- Tutti gli interventi edilizi devono essere realizzati con specifica attenzione all’inserimento ambientale delle costruzioni e alla tutela del paesaggio, devono inserirsi armonicamente nel contesto naturale circostante contribuendo all’eventuale recupero di manufatti di evidente impatto ambientale e nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - le nuove realizzazioni e gli eventuali ampliamenti dell’esistente devono integrarsi con l’impianto della struttura agricola tradizionale e ai caratteri formali degli edifici a cui si riferiscono, rispettando le partiture architettoniche delle preesistenze, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti;
 - le nuove costruzioni e le infrastrutture di accesso non devono alterare la trama particellare dei reticoli stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
 - la realizzazione delle infrastrutture deve essere eseguita, quando possibile, con tecniche che permettano di mantenere il più possibile la permeabilità del terreno;
 - non devono essere apportate significative modifiche allo stato naturale dei luoghi con divieto di eliminare le aree boscate anche se di modeste dimensioni;
 - deve essere sempre verificata l’eventuale presenza di caratteristiche ambientali significative come corridoi ecologici, in modo da predisporre gli opportuni accorgimenti di mitigazione delle interferenze tra le stesse e i nuovi manufatti.

4. Piano di Tutela delle Acque

- Il P.R.G. richiama gli obiettivi e le misure di tutela e valorizzazione del sistema delle risorse idriche definiti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) di cui alla D.C.R. n. 117/10731 del 13/03/2007.

5. Interventi sui corsi d’acqua

- Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arborea-arbustiva ripariale, le scarpate di qualsiasi dimensione sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore e vanno tutelati, quindi è fatto divieto di estirpare siepi campestri e filari, vegetazione ripariale o l’introduzione di specie non autoctone e/o infestanti e, comunque, estranee al tipo di ambiente, qualsiasi

intervento, opera o attività che, in qualche misura, possano compromettere il mantenimento del tipo di vegetazione senza l'autorizzazione degli enti preposti.

- **Dovranno essere mantenute e garantite la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli interventi che dovessero comportare interferenze con il reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori.**

6. Risparmio idrico

- Per tutti gli edifici di nuova costruzione e/o completamento, compatibilmente con le dimensioni delle aree verdi di pertinenza, dovranno essere previsti appositi sistemi di raccolta delle acque piovane al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili in accordo con la normativa nazionale e regionale.

7. Acque reflue

- Ogni intervento di nuova realizzazione e/o di completamento dovrà essere allacciato alla rete di fognatura urbana mediante un progetto da concertarsi con l'Ente gestore. Le reti fognarie dovranno, di norma, essere separate dalla reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili indicate dall'Ente gestore.

8. Aree a verde pubblico e parcheggi

- Le pavimentazioni dei parcheggi pubblici e privati dovranno preferibilmente essere previsti con materiali che mantengano la permeabilità o semi permeabilità del suolo (autobloccanti, acciottolati drenanti, ecc) **atti a favorire la radicazione naturale delle aree a prato e a permettere un drenaggio naturale;** i parcheggi dovranno, possibilmente, essere inframmezzati con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone **(non dovranno essere utilizzate le specie vegetali autoctone invasive inserite nelle Black List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016).**
- La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree a verde di nuova realizzazione a servizio degli insediamenti dovrà avvenire con specie arboree autoctone **(non dovranno essere utilizzate le specie vegetali autoctone invasive inserite nelle Black List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016).**

Art. 23ter Misure di mitigazione e compensazione ambientale

1. **Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si terranno in considerazione le Prescrizioni e indirizzi generali di tipo misure proposte nel Rapporto Ambientale e recepite nelle Norme di Attuazione all'articolo 23bis prescrizioni e indirizzi generali di tipo ambientale.**

2. Nel caso dell'intervento edificatorio in ambito RCV Residenziale di Nuovo Impianto su strada della Castegna, si prevedono mitigazioni a carico del singolo intervento individuando, sulla cartografia di piano, superfici da destinare a servizi per quote maggiori delle minime di legge con finalità relative alla destinazione di aree verdi, pista ciclabile, e barriere verdi a servizio delle aree oggetto di intervento.

3. Per integrare questi interventi di modesta entità rispetto al consumo di suolo impegnato, saranno necessarie opere compensative per la zona RCV prospiciente strada della Castegna: la realizzazione dei nuovi progetti sarà subordinata a misure compensative consistenti in oneri aggiuntivi almeno pari alla somma delle superfici coperte ed impermeabilizzate (accessi viabilità, parcheggi, ecc) relative al nuovo intervento edilizio. Le modalità compensative saranno disciplinate all'interno della convenzione allegata al progetto urbanistico; l'Amministrazione Comunale, con Delibera della Giunta Comunale, può disporre la monetizzazione delle compensazioni e gli importi provenienti dovranno essere accantonati su apposito capitolo di bilancio per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale o paesaggistico delle zone individuate dall'A.C.